

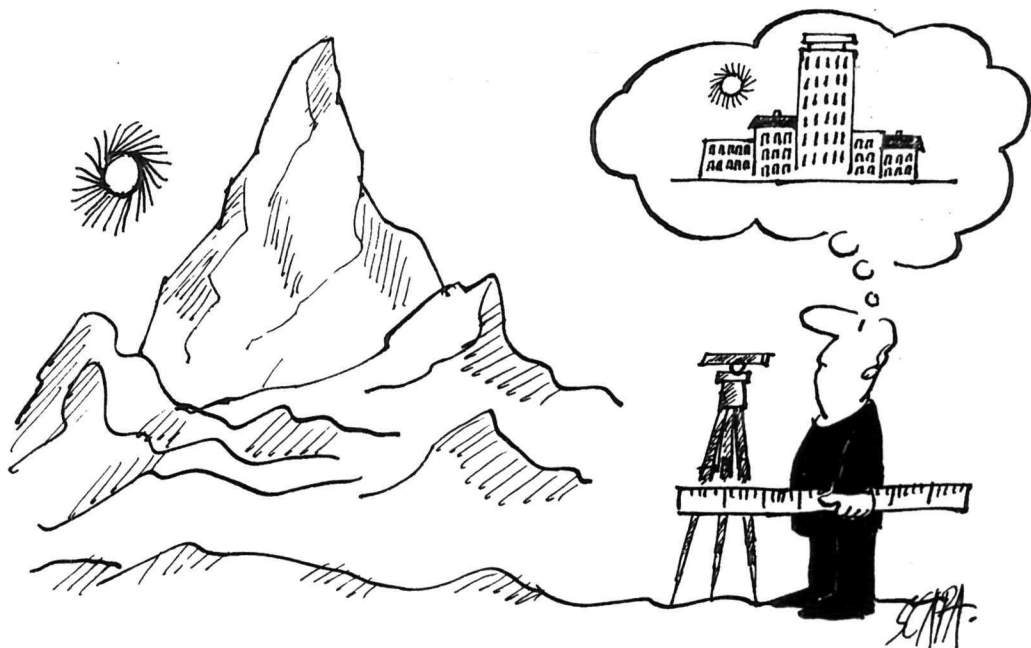


Institut de Géographie
Université de Lausanne

Session de mars 2005

Tourisme et utilisation du sol dans le canton du Valais

Diagnostic de l'hébergement touristique et étude prospective
des mesures cantonales d'aménagement du territoire



**TB
12.479**

Mémoire présenté par:
Julien Guérin

Directeur de mémoire:
Prof. Antonio Da Cunha

Médiathèque VS Mediathek



1010706994

TB 12.479

2



Avant-propos

En guise d'avant-propos à ce mémoire, je souhaite exprimer ma reconnaissance envers les personnes qui m'ont permis de mener à bien ma tâche.

Le Professeur Antonio DA CUNHA, pour avoir tenu le rôle de directeur de recherche.

M. René SCHWERY, chef du Service de l'aménagement du territoire du Canton du Valais, pour avoir accepté d'être l'expert de ce mémoire.

M. Michel REY-BELLET, économiste au Service du développement économique et touristique,

Mlle Laurence VUAGNIAUX, chargée de projet à la Fondation pour le développement durable des régions de montagnes,

M. Nicolas SUMMERMATTER, aménagiste-stagiaire au Service de l'aménagement du territoire,

M. Thomas AMMANN, directeur du bureau ArcAlpin et Mlle Géraldine CAVIN, collaboratrice,

M. Yvan AYMON, directeur adjoint de Valais Tourisme,

pour m'avoir accordé des entretiens et fournis des informations précieuses.

L'Office cantonal de la statistique, Valais Tourisme et l'Office fédérale de la statistique, pour avoir gracieusement mis à ma disposition nombre de données statistiques.

Mes amis Jude SCHINDELHOLZ et Florent QUIQUEREZ pour leur relecture et leurs conseils avisés.

Ma famille, mon amie Caroline et mes amis pour leur soutien.

*A mon père
(† mai 2004)*

Table des matières

INTRODUCTION.....	1
PREMIÈRE PARTIE: ELEMENTS THEORIQUES	
1. Introduction.....	4
2. Le système touristique	
2.1. Loisirs et tourisme: définition.....	5
2.2. Le système touristique.....	6
2.2.1. Définition.....	6
2.2.2. Fonctionnement du système touristique.....	7
2.2.2.1. L'économie : la relation offre-demande.....	9
2.2.2.2. L'espace touristique.....	15
2.2.2.3. Les acteurs du tourisme.....	16
3. La nature ambivalente du système touristique	
3.1. Le rapport à l'économie.....	18
3.1.1. Un bilan mitigé.....	18
3.1.2. Intégration à l'économie locale.....	19
3.1.3. Création d'emplois et démographie.....	19
3.2. Le rapport au social.....	19
3.2.1. Entre amélioration du niveau de vie.....	19
3.2.2. ... et bouleversements sociaux.....	20
3.2.3. Questions de nuance.....	21
3.3. Le rapport à l'espace.....	21
3.3.1. Dépasser un « consensus antitouristique ».....	21
3.3.2. ... mais reconnaître des impacts négatifs indéniables.....	22
3.3.2.1. Les modifications écologiques.....	22
3.3.2.2. La transformation des paysages.....	23
4. Hébergement touristique et utilisation du sol	
4.1. L'hébergement touristique.....	25
4.1.1. Définition.....	25
4.1.2. L'hébergement, clé du tourisme.....	26
4.1.2.1. Préalable au développement touristique.....	26
4.1.2.2. Composant du produit touristique.....	26
4.1.3. Modes d'hébergement.....	27
4.1.3.1. Hôtellerie.....	27
4.1.3.2. Parahôtellerie.....	27
4.1.3.3. Mesurer l'hébergement touristique.....	28
4.2. Hébergement touristique et utilisation du sol.....	29
4.2.1. Le sol et ses utilisations.....	29
4.2.1.1. Définition et fonction.....	29
4.2.1.2. Les diverses utilisations du sol.....	29
4.2.1.3. Les enjeux inhérents au sol.....	30
4.2.2. Coûts de l'hébergement en matière d'utilisation du sol.....	30
4.2.2.1. Gaspillage du sol.....	30
4.2.2.2. Urbanisation.....	31
4.2.2.3. Concurrence au niveau du foncier.....	31
4.2.2.4. Morcellement des territoires.....	31
4.2.3. Bilan des coûts par mode d'hébergement.....	32
4.2.3.1. Hôtellerie et parahôtellerie.....	32
4.2.3.2. Un cas particulier : la résidence secondaire.....	34
4.2.3.3. Synthèse : l'hôtellerie est l'hébergement à privilégier.....	35
5. Tourisme et marché foncier	
5.1. Mécanismes du marché foncier.....	37
5.2. Inclusion de la variable touristique dans le marché foncier.....	39

5.3.	Externalités négatives du marché foncier.....	41
6.	Problématique de la recherche.....	44

DEUXIÈME PARTIE: ELEMENTS EMPIRIQUES: LE CAS DU VALAIS

DEUXIEME PARTIE A : Hébergement touristique et utilisation du sol

1.	Introduction : évaluation du territoire.....	49
2.	Cadre contextuel : le développement du tourisme alpin en Suisse	
2.1.	Le développement du tourisme alpin.....	50
2.1.1.	L'invention du tourisme alpin.....	50
2.1.1.1.	La découverte touristique de la montagne alpine	50
2.1.1.2.	Entre-deux guerres	52
2.1.1.3.	Après la Deuxième Guerre Mondiale	52
2.2.	Tendances actuelles.....	55
2.2.1.	Généralités.....	55
2.2.2.	Evolution de l'offre et de la demande et composition de la capacité d'accueil en Suisse	57
2.2.2.1.	Offre et demande en lits loués.....	57
2.2.2.2.	Offre et demande en lits non loués.....	59
2.2.2.3.	Composition de la capacité d'accueil nationale	60
2.3.	Tourisme et sol : état des lieux	61
2.4.	Conclusion	63
3.	Le cas du Valais : diagnostic de l'hébergement touristique et utilisation du sol	
3.1.	Introduction : le Valais, un cas particulier	64
3.1.1.	Une identité cantonale alpine et touristique.....	64
3.1.2.	La part du tourisme dans l'économie cantonale.....	65
3.1.3.	Le Valais, un espace vital restreint	66
3.2.	Démarche méthodologique	67
3.2.1.	Objectifs	67
3.2.2.	Sources des informations.....	69
3.2.3.	Choix des données statistiques	69
3.2.4.	Maillage et représentations cartographiques.....	70
3.3.	Les structures d'hébergement et leur occupation	72
3.3.1.	Hôtellerie et parahôtellerie (lits loués)	72
3.3.1.1.	Etat et tendances de l'offre.....	72
3.3.1.2.	Demande : les nuitées	81
3.3.1.3.	Taux d'occupation	84
3.3.2.	Résidences secondaires (lits non loués)	91
3.4.	L'utilisation du sol par les hébergements.....	98
3.4.1.	L'urbanisation en Valais	98
3.4.2.	Utilisation du sol par les hébergements touristiques.....	101
3.5.	Analyse des résultats, diagnostic de l'hébergement et typologie des communes.....	106
3.5.1.	Analyse des résultats	106
3.5.1.1.	Situation générale du tourisme : disparités régionales	107
3.5.1.2.	Croissance continue des lits non loués	108
3.5.1.3.	Diminution du nombre des lits loués.....	109
3.5.1.4.	Prépondérance de la parahôtellerie dans les lits loués	113
3.5.1.5.	Faible occupation globale des lits touristiques.....	114
3.5.2.	Diagnostic de l'hébergement touristique et incidences sur l'utilisation du sol.....	115
3.5.3.	Typologie des communes	117
3.6.	Conclusion	117
4.	Conclusion.....	119

DEUXIEME PARTIE B : Réponse institutionnelle : l'aménagement du territoire

1. Introduction : action publique et politiques publiques, ou l'intégration du bien collectif..	121
2. L'aménagement du territoire, volet spatial de l'action publique fédérale	
2.1. L'aménagement du territoire: définition et enjeux	122
2.2. L'aménagement du territoire en Suisse	122
2.2.1. Historique	123
2.2.2. Bases légales de l'AT en Suisse : la LAT et l'OAT	124
2.2.3. Répartition fonctionnelle et instruments d'actions de l'AT	125
2.2.3.1. Niveau fédéral	125
2.2.3.2. Niveau cantonal	125
2.2.3.3. Niveau communal	126
2.2.3.4. Population	126
2.3. Aménagement du territoire et développement durable	127
2.3.1. Le développement durable : historique et définition d'un concept	127
2.3.1.1. Historique : des contestations écologiques au Sommet du développement durable	127
2.3.1.2. Le développement durable : définition	128
2.3.2. La Suisse et le développement durable	130
2.3.3. L'aménagement du territoire, instrument du développement durable	131
2.3.4. Les grandes lignes de l'organisation du territoire suisse	133
2.4. Conclusion	136
3. L'aménagement du territoire en Valais : état de la planification cantonale	
3.1. L'aménagement du territoire en Valais: historique	137
3.2. La planification cantonale	138
3.2.1. Bases légales	139
3.2.2. La Décision du Grand Conseil concernant les objectifs d'AT	140
3.2.3. Le plan directeur cantonal	141
3.2.3.1. Présentation	141
3.2.3.2. Pour un « tourisme intégré »	142
3.2.4.3. L'urbanisation : pour une utilisation adéquate des zones à bâtir	142
3.3. Le développement durable en Valais	142
3.4. Conclusion	144
4. Conclusion.....	145

DEUXIEME PARTIE C : Synthèse, évaluation et prospective

1. Introduction	147
2. Synthèse des résultats	
2.1. Consommation de sol par l'hébergement	148
2.2. Tendances de l'hébergement, causes et conséquences	149
2.3. Orientation de la réponse institutionnelle	151
3. Evaluation de la réponse institutionnelle	
3.1. Etat des lieux: efficacité des mesures et pertinence de la planification cantonale	153
3.2. Mise en application des mesures: aperçu des obstacles	155
3.2.1. Spécificités du tourisme et de la montagne	155
3.2.2. Obstacles constitutionnels et manque d'implication politique	156
3.2.3. Priorités économiques et horizon à court terme	157
3.2.4. Difficulté à définir et tenir une stratégie de développement touristique	159
4. Prospective	
4.1. Le tourisme, un enjeu pour l'espace alpin de demain	161
4.2. Proposition de mesures	162
4.2.1. « Rationaliser » la base de décision	163
4.2.2. Favoriser l'utilisation des infrastructures d'hébergement existantes	163

4.2.2.1.	Inciter à la mise en location des lits non loués.....	164
4.2.2.2.	Vendre le produit auprès des touristes.....	166
4.2.2.3.	Exploiter les synergies et les complémentarités	168
4.2.2.4.	Encourager une occupation comme résidence principale	168
4.2.3.	Justifier le besoin de nouvelles constructions d'hébergements.....	169
4.2.4.	Favoriser des constructions densifiées et intégrées dans le paysage	169
4.2.4.1.	Valoriser l'habitat groupé ou collectif.....	170
4.2.4.2.	Privilégier le redéploiement <i>intra-muros</i>	170
4.2.4.3.	Favoriser l'intégration au paysage.....	171
4.2.5.	Limiter les formes d'hébergement les plus extensives.....	173
4.2.6.	Favoriser des modes d'hébergement moins extensifs et à forte valeur ajoutée.....	173
4.2.6.1.	Promouvoir l'hôtellerie	173
4.2.6.2.	Promouvoir les lits chauds.....	174
4.2.7.	Vers une politique alpine durable.....	176

Bibliographie

Annexes

Tables des illustrations

Figure 1 :	Distinction entre touristes et excursionnistes	6
Figure 2 :	La « machine-à-faire-le-tourisme »	8
Figure 3 :	Espace et système touristiques	9
Figure 4 :	Le système touristique	10
Tableau 1 :	Principaux déterminants de la croissance de la demande touristique	11
Tableau 2 :	Principaux éléments de la demande touristique	12
Tableau 3 :	Principaux composants de l'offre touristique	13
Figure 5 :	Evolution d'un produit touristique	14
Tableau 4 :	Quelques indicateurs de l'hôtellerie et de la parahôtellerie	33
Figure 6 :	Conséquences de la construction de résidences secondaires	35
Figure 7 :	Le cercle vicieux de la croissance touristique	40
Graphique 1 :	Evolution de l'offre en hébergements loués en Suisse (1963-2002)	57
Graphique 2 :	Evolution de la demande en hébergements loués en Suisse (1975-2002)	58
Tableau 5 :	Composition de la capacité d'accueil suisse en 2003	60
Tableau 6 :	Part des prestataires touristiques dans l'emploi et le PIB valaisans	65
Tableau 7 :	Importance économique des prestataires touristiques en 2000	66
Tableau 8 :	Evolution de la capacité d'accueil réelle (lits loués) de 1979 à 2001	73
Graphique 3 :	Evolution de la capacité d'accueil réelle (lits loués) de 1979 à 2001	73
Tableau 9 :	Hôtellerie et parahôtellerie en Valais et dans les cantons concurrents en 2000	74
Tableau 10 :	Répartition géographique des lits hôteliers en 2000	77
Tableau 11 :	Evolution des lits hôteliers de 1995 à 2000	78
Tableau 12 :	Evolution des différentes formes d'hébergement composant la parahôtellerie, de 1978 à 2001	80
Tableau 13 :	Evolution des nuitées de 1979 à 2002, dans l'hôtellerie et la parahôtellerie (lits loués)	81
Graphique 4 :	Evolution des nuitées de 1979 à 2002, dans l'hôtellerie et la parahôtellerie (lits loués)	82
Tableau 14 :	Capacité d'accueil réelle et nuitées selon les divers modes d'hébergement loués, en 2000/2001	82
Graphique 5 :	Composition de la capacité d'accueil réelle en 2000/2001	83
Graphique 6 :	Répartition des nuitées selon les modes d'hébergement (loués) en 2000/2001	83
Tableau 15 :	Répartition en % des nuitées selon la saison et selon la forme d'hébergement	84
Graphique 7 :	Evolution des taux d'occupation annuels pour les lits d'hôtels et de parahôtellerie de 1979 à 2001.	85
Tableau 16 :	Communes valaisannes présentant le taux d'occupation des lits loués le plus faible en 2000	87

Tableau 17 :	Occupation annuelle des lits loués en 2000, par forme d'hébergement	89
Tableau 18 :	Occupation saisonnière des lits loués en 2000, par forme d'hébergement	90
Tableau 19 :	Evolution des résidences secondaires et des logements occupés en permanence entre 1970 et 2000	92
Graphique 8 :	Evolution des logements en % de 1970 à 2000	93
Graphique 9 :	Evolution des logements en unités de 1970 à 2000	93
Tableau 20 :	Evolution de l'utilisation du sol en Valais entre 1979/85 et 1992/97	99
Graphique 10 :	Les diverses utilisations du sol en 1979/85	99
Graphique 11 :	Les diverses utilisations du sol en 1992/97	99
Figure 8 :	Diagnostic de l'hébergement touristique, répercussions sur l'utilisation du sol et tendances	116
Figure 9 :	Les instruments de l'aménagement du territoire	125
Figure 10 :	Les trois dimensions du DD et leurs enjeux	130
Tableau 21 :	Objectifs généraux du DD et aménagement durable des territoires	133
Figure 11 :	Les stratégies helvétiques d'organisation du territoire	134
Tableau 22 :	Programme fédéral d'actions « Aménagement durable du territoire »	135
Figure 12 :	La planification cantonale en Valais	139
Tableau 23 :	Objectifs d'aménagement du territoire	140-141

Table des cartes

Carte 1 :	Les maillages culturels et économiques	68
Carte 2 :	L'oekoumène cantonal	68
Carte 3 :	Répartition cantonale de la population résidante permanente en 2000	68
Carte 4 :	Communes et districts valaisans	71
Carte 5 :	Capacité d'accueil réelle des principales stations touristiques en 2000/01	76
Carte 6 :	Equilibre dans la répartition des formes d'hébergement	76
Carte 7 :	Répartition des lits hôteliers en 2000	79
Carte 8 :	Evolution de la capacité hôtelière entre 1995 et 2000	79
Carte 9 :	Répartition cantonale des lits loués dans la parahôtellerie en 2000/01	79
Carte 10 :	Chalets et appartements de vacances en 2000	79
Carte 11 :	Occupation des lits touristiques loués en 2000/01	86
Carte 12 :	Situation par rapport à la moyenne cantonale	86
Carte 13 :	Occupation des lits de parahôtellerie louée en 2000/01	88
Carte 14 :	Occupation des lits d'hôtels en 2000/01	88
Carte 15 :	Occupation des lits loués en hiver (2000/01)	88
Carte 16 :	Occupation des lits loués en été (2000/01)	88
Carte 17 :	Evolution des résidences secondaires de 1970 à 2000	94
Carte 18 :	Evolution des résidences secondaires de 1990 à 2000	94

Carte 19 :	Répartition des résidences secondaires en 2000	94
Carte 20 :	Résidences secondaires et logements permanents en 2000	97
Carte 21 :	Lits loués et lits non loués en 2000	97
Carte 22 :	Evolution de l'urbanisation de 1979/85 à 1992/97	100
Carte 23 :	Répartition de l'urbanisation en 1992/97	100
Carte 24 :	Evolution des aires de bâtiments de 1979/85 à 1992/97	100
Carte 25 :	Répartition des aires de bâtiments en 1992/97	100
Carte 26 :	Densité de la population permanente	103
Carte 27 :	Densité des lits touristiques loués	103
Carte 28 :	Surfaces occupées par les résidences secondaires (lits non loués)	105
Carte 29 :	Densité des résidences secondaires (lits non loués)	105
Carte 30 :	Typologie des principales communes touristiques problématiques	118

INTRODUCTION

Dans les sociétés européennes, la montagne alpine a longtemps été considérée avec indifférence comme un ensemble de terres ingrates où ne poussaient ni le froment ni la vigne, les deux piliers de la richesse rurale [GUERIN 1989 : 268]. Lieu des fantasmes et des légendes les plus étranges, l'espace montagnard générait des sentiments partagés de crainte et de respect auprès des populations rurales, alors que pour les commerçants, il était perçu comme un obstacle naturel aux échanges.

Cette terre des extrêmes n'a pendant des siècles suscité qu'un intérêt second ; restée en marge de l'urbanisation et du développement économique, la montagne a vécu au rythme saisonnier des activités villageoises, entre pastoralisme et artisanat.

Il faut attendre le XVIII^e siècle pour que les Alpes éveillent l'attention de quelques visiteurs de passage et déclenchent un intérêt esthétique et scientifique pour leurs paysages tourmentés. Les visiteurs se sont multipliés, organisés, ont structuré un espace soudain rendu attractif. En quelques décennies, la montagne alpine est passée du statut de région évitée, négligée, à celui de destination convoitée. Le tourisme s'est donc montré le révélateur du potentiel économique caché derrière ces terres d'altitude à l'accès difficile et au climat hostile.

Aujourd'hui, la montagne est englobée pleinement dans l'espace de vie des sociétés. Longtemps préservées du développement des activités humaines par leurs caractéristiques naturelles, les régions alpines ne sont plus laissées à l'écart de l'urbanisation, puisque le développement urbain touche en Suisse, l'entier du territoire favorable à la construction. Ainsi les Alpes, dont la surface recouvre les deux tiers du pays, sont-elles également concernées. Les régions alpines accueillent un cinquième de la population helvétique et comme les zones de plaine, elles fournissent un cadre de plus en plus attractif pour l'habitat et les activités économiques. Ces deux fonctions marquent néanmoins de leur empreinte le paysage alpin et contribuent à mettre à mal un environnement longtemps préservé.

Parmi les cantons suisses, le Valais est des plus représentatifs de la situation des régions de montagne. La part des surfaces improductives y atteint plus de la moitié de la superficie totale et rend les surfaces planes minoritaires. Pour cette raison, les coteaux ont vite été occupés et rentabilisés par les activités humaines. Traditionnellement, les versants accueillait les habitations villageoises et les activités agricoles. Actuellement, ce carcan a éclaté pour laisser place aux infrastructures de transport, aux structures d'habitat et aux équipements économiques et de loisirs.

L'industrie touristique occupe une place toute particulière dans l'activité économique des zones de montagne ; elle est une source de revenus non négligeable. Les consommations de services par les visiteurs sur le lieu de villégiature apportent des capitaux et créent des emplois, tout comme elles stimulent le développement de ces régions périphériques.

Néanmoins, le tourisme est une des causes évidentes de l'urbanisation de la montagne, et le symbole d'une interpénétration croissante entre le milieu urbain et le monde rural [MERIAUDEAU 1983 : 66]. Ses effets se surajoutent à une tendance générale de croissance des agglomérations et de dispersion progressive des constructions dans l'espace.

Actuellement, les utilisations touristiques du sol représentent en Valais un tiers des surfaces d'habitat et d'infrastructures [OFS 2002 : 58]. Cela souligne les enjeux liés au développement spatial du tourisme.

Partant d'un élément indispensable au fonctionnement du système touristique, l'hébergement - « pierre angulaire du tourisme en montagne » [BRIDEL 1995 : 231] - nous allons étudier la relation du tourisme avec son environnement. L'industrie touristique est

souvent approchée sous un angle économique ; pour notre part, partant de la localisation cantonale des phénomènes liés à l'hébergement - la partie la plus visible et la plus tangible des manifestations du phénomène touristique [PEARCE 1994 : 172] - nous privilégierons une approche géographique du tourisme. Nous nous concentrerons essentiellement sur son lien avec le sol.

Par cette approche originale, nous espérons *in fine* pouvoir contribuer aux réflexions qui animent actuellement le paysage politique valaisan sur l'avenir du tourisme. Nous souhaitons également, sensibiliser le lecteur aux enjeux de la planification spatiale des activités humaines, pour l'avenir des régions alpines.

Dans un premier temps, nous allons approcher la problématique de l'hébergement et de l'utilisation du sol sous un angle théorique ; cela nous permettra de formuler des hypothèses de recherche, mises ensuite à l'épreuve dans le cadre valaisan.

Première partie
ELEMENTS THEORIQUES

1

Introduction

Nous consacrons la première partie de ce travail à une approche théorique de la question de l'hébergement touristique et de l'utilisation du sol. Elle est l'occasion de placer et de définir des concepts qui seront récurrents dans la suite de notre recherche.

Le concept central dans les propos qui vont suivre est, bien sûr, le tourisme. Il peut certes sembler inopportun de s'attarder à définir un terme qui appartient au langage commun ; et pourtant, approché de manière réductrice, sa sémantique est souvent galvaudée. C'est pourquoi, nous allons d'abord nous atteler à rétablir *le tourisme* dans sa complexité, en l'envisageant comme un système aux multiples rouages.

Nous adopterons ensuite une approche resserrée sur le fonctionnement du système, en étudiant les relations entre ses divers composants. Nous mettrons en particulier en perspective les liens qui unissent le tourisme à son environnement naturel, en nous concentrant sur un élément-clé du système : l'hébergement. Pour une approche pertinente, il s'agira finalement de prendre en considération les mécanismes économiques qui règlent l'accès au foncier, essentiels pour comprendre les rapports du tourisme à l'espace.

Au terme de cette première partie, nous formulerons, à partir des enseignements théoriques, des objectifs de recherche pour la partie empirique.

2

Le système touristique

Dans la recherche académique, le tourisme est un sujet d'étude récent. Les premières thèses produites en France en géographie du tourisme ne l'ont été qu'à la fin des années 1960 ; le tourisme a longtemps été considéré dans une perspective uniquement économique, avant que, dans les années 1990, les études ne se recentrent sur l'homme. Si le tourisme est demeuré un thème d'investigation marginal jusqu'après la Seconde Guerre mondiale, c'est essentiellement car « comme toutes les activités appartenant au temps hors travail, le tourisme possède une image négative ou du moins peu valorisée (...) » [KNAFOU *et al.* 1997 : 194]. Le phénomène touristique a longtemps fait l'objet d'*a priori* et de projections mentales de toutes sortes. Pour le sens commun, il demeure même encore facilement associé aux parodies populaires des départs en vacances [DEPREST 1997 : 5]. C'est pourquoi les visées de ce premier chapitre sont, d'une part de délimiter le sens dans lequel nous envisageons le tourisme dans notre étude et, de l'autre, de le rétablir dans sa complexité.

2.1. LOISIRS ET TOURISME: DEFINITION

Ne relevant ni du travail, ni de la satisfaction des besoins physiologiques, le tourisme entre dans le cadre temporel des loisirs¹ ; ces derniers peuvent être envisagés comme suit :

« On appelle **loisirs** le temps dont on peut disposer librement ou, autrement dit, le temps quotidien disponible, une fois déduit celui consacré à l'activité professionnelle (heures de travail, déplacement), aux obligations ménagères et à la satisfaction des besoins physiologiques (manger, dormir) » [OFS 1996 A : 2].

Si le cadre temporel du tourisme est aisé à appréhender, il n'en est pas de même de son sens. La tâche se révèle délicate, car on ne trouve dans la littérature pas *une* définition du tourisme qui l'emporte, mais *des* définitions « (...) tout aussi convaincantes les unes que les autres selon que l'on est économiste, statisticien, aménagiste... » [DEMERS 1987 : 3]. Certains chercheurs, tels BARETJE et DEFERT², se refusent même à définir le tourisme estimant que « ce phénomène est si large et si complexe qu'il est impossible de l'exprimer en quelques lignes. Il vaut mieux souvent en décrire des aspects partiels qui correspondent au moins à l'une de ses réalités ».

Au risque de n'apporter pour l'instant qu'une explication partielle à un phénomène complexe, nous retenons comme définition de référence dans notre recherche, celle adoptée par les professionnels de la branche ; elle a été établie par l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT) en 1993 [DEWAILLY, FLAMENT 2000 : 11] et formulée de la sorte :

« **Le tourisme** comprend les activités déployées par les personnes au cours de leurs voyages et de leurs séjours dans des lieux situés en dehors de leur environnement habituel pour une période consécutive qui ne dépasse pas une année, à des fins de loisirs, pour affaires et autres motifs... Le terme « tourisme » couvre toutes les activités des visiteurs incluant à la fois

¹ A l'exception toutefois du tourisme d'affaires, lequel est effectué dans un cadre professionnel.

² Cité dans DEMERS [1987 : 5].

d'entrée et variables d'action) qui, agissant sur le système, produisent alors des variables de sortie³ ».

Sans reprendre ces explications, insistons tout de même sur un aspect qui a souvent été négligé dans l'étude du tourisme : si le système est déterminé par des variables d'entrée qui l'influencent, il n'en demeure pas moins, par nature, également modifiable par l'intervention d'un gestionnaire extérieur (une variable d'action), qui chercherait à en contrôler l'une des étapes. Cette remarque nous permet d'ores et déjà de refuser un cadre théorique déterministe pour l'étude du tourisme.

Néanmoins, il convient également de noter que, tant les variables d'entrée que les variables d'actions, ne suffisent à prévoir le fonctionnement du système touristique. Ce dernier peut subir des contraintes supplémentaires sous la forme de « variables aléatoires » [DEMERS 1987 : 9] qui influencent directement ou indirectement, consciemment ou non, le touriste dans ses choix : ce sont par exemple les capacités sensorielles du touriste, son cadre socio-culturel, son niveau d'éducation, etc. Ces différentes variables demeurent autant de sources d'imprévisibilité pour qui s'occupe de gestion touristique.

Quant au fonctionnement dans le détail du système touristique, diverses approches sont données dans la littérature. Pour notre part, nous en retiendrons deux, à savoir celle de KRIPPENDORF et celle de CLIVAZ et DEWAILLY et FLAMENT.

2.2.2. Fonctionnement du système touristique

Tout d'abord, KRIPPENDORF a adopté dans *Là-haut sur la montagne...Pour un développement du tourisme en harmonie avec l'homme et la nature* [1987 : 61], une approche du système touristique très originale et schématique que nous retenons principalement pour ses qualités illustratives. La *figure 2* présente ce que le chercheur helvétique a nommé « la machine-à-faire-le-tourisme » ; selon lui, le fonctionnement du tourisme s'apparente à celui d'une machine dans laquelle interviennent divers rouages, qui sont autant de composants du tourisme. La mise en contact de tous les éléments assure la bonne marche du système. Ainsi, l'utilisation du sol - élément sur lequel nous concentrerons notre attention dans ce travail - occupe-t-elle une place-clé entre la roue de la nature et du paysage et celle de l'agriculture.

Comme CLIVAZ le rapporte [2000 : 78], l'approche de KRIPPENDORF a le grand mérite de montrer le côté systémique du tourisme, avec ses éléments constitutifs en interaction. L'auteur appréhende cependant le phénomène de manière réductrice, en insistant d'abord sur ses externalités négatives.

³ Les variables d'entrée et de sortie correspondent aux mot anglais *inputs* et *outputs*, que l'on trouve fréquemment dans la littérature et que nous utiliserons par la suite.

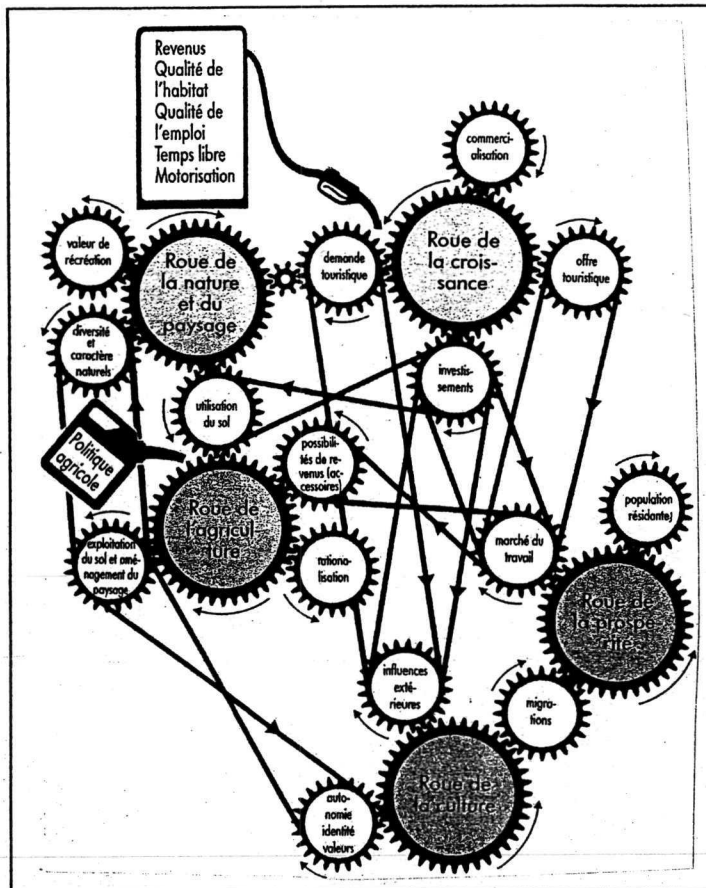


Figure 2 : La « machine-à-faire-le-tourisme »

Tiré de KRIPPENDORF [1987 : 61]

Suivant les pas de DEWAILLY et FLAMENT [2000 : 15], et de CLIVAZ [2000 : 79], nous préférons envisager le système touristique sous l'angle de ses interactions et rétroactions ; la figure 3 (en page suivante) est l'illustration idéale pour présenter les relations composant le système touristique. De manière simplifiée, cette illustration distingue :

- Un niveau *macro* : le système touristique s'insère dans l'interaction des trois sous-ensembles – les trois étages du schéma – qui composent l'écosystème humain : l'économie, la société et l'espace.
- Un niveau *méso* : le système touristique est un système ouvert ; il ne se borne pas au cadre strict du tourisme (délimité sur le schéma par les lignes en pointillé) mais concerne d'autres éléments qui ne sont à proprement parler pas touristiques (le lien est illustré par les flèches les plus claires).
- Un niveau *micro* : le système touristique englobe une multitude d'interactions et de rétroactions entre des éléments divers.

Dans un premier temps, attachons-nous à l'étude du système à un niveau *macro*, en considérant chacun de ses trois étages. Commençons par ce qui compose à la fois l'essence et la finalité du tourisme : ses relations économiques. L'étude de l'espace touristique et des acteurs viendra ensuite, tandis que l'analyse des deux autres niveaux fera l'objet des chapitres 3 et 4.

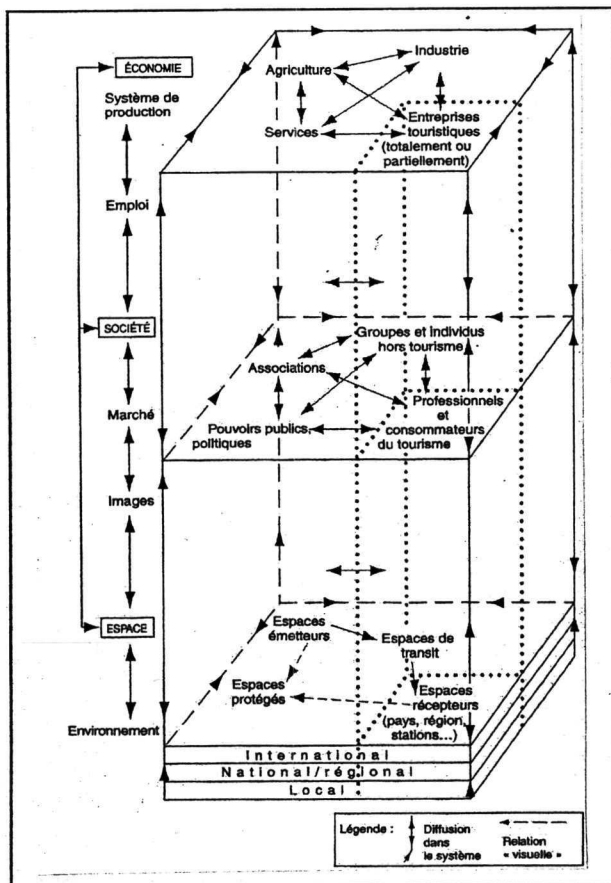


Figure 3 : Espace et système touristiques
Tiré de DEWAILLY et FLAMENT [2000 : 16]

2.2.2.1. L'économie : la relation offre-demande

Le tourisme est, par nature et finalité, un acte économique : c'est une relation d'échange entre un consommateur - le touriste - et un prestataire de services. C'est pourquoi il fonctionne, comme toute opération économique, sur une « **dialectique à l'instabilité permanente entre offre et demande touristiques** » [DEWAILLY, FLAMENT 2000 : 14]. En fonction de l'évolution de chacune de deux parties - soit des produits nouveaux du côté des prestataires, soit des exigences nouvelles du côté de la demande - , il s'opère des réajustements constants.

La question demeure cependant de savoir quel élément de l'offre ou de la demande précède l'autre, ou autrement dit, « faut-il avoir un marché pour développer un produit touristique ou faut-il d'abord développer un produit pour susciter une demande ? » [DEMERS 1987 : 11]. A cette question, tranchons comme l'a fait CLIVAZ [2000 : 79], en renvoyant le lecteur à la fameuse question de l'œuf et de la poule...

La relation entre l'offre et la demande nécessite une mise en contact dans l'espace (figure 4) : c'est le rôle assuré par le système de transport et le *marketing*. Nous en parlerons après avoir considéré l'offre et la demande.

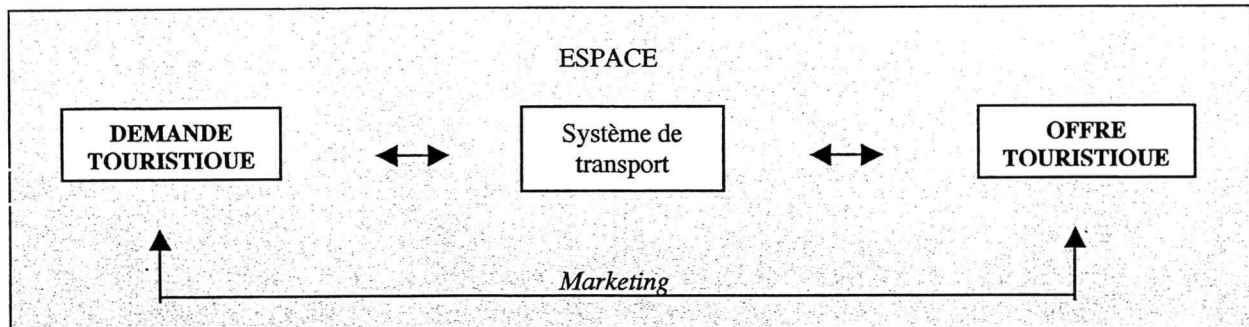


Figure 4 : Le système touristique
Inspiré de DEMERS [1987 : 11]

2.2.2.1.a) La demande touristique

La **demande touristique** (ou marché touristique) se compose d'individus susceptibles de consommer un produit touristique déterminé [DEMERS 1987 : 11]. Si la demande est effective, elle est qualifiée de « réelle » ; si elle n'est que probable, de « potentielle ».

Par nature, on trouve à l'origine de la demande des **besoins** et des **motivations** que le touriste, en consommant le produit touristique, cherche à satisfaire. KRIPPENDORF [1977 : 14] donne trois sources générant la demande touristique :

- le besoin de détente et de repos : libération de la fatigue physique et psychique ;
- le besoin de changement et de compensation : fuite du stress quotidien, du milieu urbanisé et des contraintes quotidiennes ;
- le besoin de libération des contraintes : possibilité de gérer son temps quotidien et d'effectuer des activités selon sa volonté.

A ces trois besoins, CLIVAZ [2000 : 81] en ajoute un autre :

- le besoin de communication : la possibilité en vacances de nouer de nouveaux contacts et d'élargir ses horizons.

Il faut donc noter que l'imaginaire joue un rôle prépondérant dans les choix du consommateur. L'espace⁴ du touriste, peut-être avant même d'être un espace physique, est ainsi un espace « imaginé, rêvé, fantasmé, plus ou moins mythifié. (...) Le choix d'une destination de vacances comme de la localisation d'une résidence secondaire procède de facteurs objectifs et subjectifs plus ou moins évidents, et plus ou moins avoués. (...) Le choix d'un lieu est influencé par la perception et la connaissance plus ou moins précise que l'on peut en avoir » [DEWAILLY, FLAMENT 2000 : 49].

Le tourisme vise à combler des besoins qui sont devenus fondamentaux dans les sociétés actuelles ; pour cette raison, l'activité touristique est parfois elle-même envisagée comme un besoin vital. Ainsi CLIVAZ [2000 : 79] y voit-il une véritable norme sociale et un élément constitutif de l'existence dans la plupart des pays occidentaux.

Or cela n'explique qu'une partie de la croissance de la demande touristique. Toujours selon CLIVAZ [2000 : 82], cette croissance tient à l'influence de conditions contextuelles multiples ; il les regroupe en quatre types de **déterminants de la croissance** de la demande touristique, détaillés dans le *tableau* ci-dessous.

⁴ L'espace, ou la destination, constitue en effet le principal « produit de consommation » du touriste.

FACTEURS ECONOMIQUES
<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du revenu • Augmentation du temps libre • Amélioration des transports • Apparition de nouveaux segments de marché • Participation de nouveaux pays au tourisme international • Situation conjoncturelle • Cours des devises
FACTEURS PSYCHO-SOCIOLOGIQUES
<ul style="list-style-type: none"> • Dégradation des conditions de vie dans les villes • Publicité et <i>marketing</i> touristiques • Amélioration du niveau socio-culturel • Phénomènes de mode • Apparition d'un « besoin touristique »
FACTEURS DEMOGRAPHIQUES
<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la population • Modification de la pyramide des âges (nouvelles clientèles touristiques)
FACTEURS POLITIQUES
<ul style="list-style-type: none"> • Encouragement au secteur touristique • Droit du travail • Ordre sociétal (démocratie et économie de marché) • Stabilité politique • Libéralisation du mouvement des personnes

Tableau 1 : Principaux déterminants de la croissance de la demande touristique

Tiré de : CLIVAZ [2000 : 82]

Ce tableau étant à notre sens suffisamment explicite, nous ne le commentons pas. Remarquons simplement que les déterminants considérés ci-dessus forment en s'additionnant des combinaisons complexes qu'il est difficile de prévoir⁵.

En outre, tous les déterminants n'ont pas le même poids sur la croissance de la demande touristique. Il peut suffire d'un déterminant défavorable pour qu'il atténue la demande : les déterminants économiques et politiques semblent dans ce domaine les plus influents.

Au sujet de la demande touristique toujours, il convient également de considérer ce qui la compose. Un second tableau inspiré de CLIVAZ (*tableau 2*), distinguant les formes de demande et les activités qui leur correspondent, apporte sur ce sujet un aperçu clair et synthétique.

Pour conclure cette analyse de la demande touristique, notons qu'elle n'a de sens que dans la mesure où elle peut être satisfaite, c'est-à-dire dans la mesure où il existe aussi une offre touristique, avec laquelle elle est en relation.

⁵ Les déterminants sont d'autant plus difficiles à anticiper qu'une partie d'entre eux constituent des variables aléatoires (selon le sens donné *supra*).

DEMANDE	TYPES D'ACTIVITES
Nature	Se promener, faire des excursions, visiter des parcs naturels, admirer de beaux paysages, etc.
Attraction	Visiter des parcs à thèmes, des zoos, faire des safaris, etc.
Culture	Visiter des monuments historiques, des musées, etc.
Sport	Participer à une activité extérieure ou intérieure
Divertissement	Aller au cinéma, au théâtre, au restaurant, en discothèque, etc.
Relaxation	Bronzer, lire, se reposer, etc.
Santé	Aller à la sauna, au jacuzzi, se faire masser, cures et <i>wellness</i> , etc.
Spiritualité	Pèlerinages, voyages initiatiques, religieux, etc.
Achats	Faire les magasins, les boutiques de souvenirs, acheter des cadeaux, etc.
Liens sociaux	Visiter des parents ou des amis
Affaires	Participer à des congrès, des foires, des séminaires, etc.

Tableau 2 : Principaux éléments de la demande touristique

Inspiré de CLIVAZ [2000 : 84].

2.2.2.1.b) L'offre touristique

L'**offre touristique** peut être comprise comme la somme des prestations offertes sur le marché à l'usage du touriste.

Elle a la particularité de coupler des produits et prestations destinés à une utilisation touristique et d'autres initialement non destinés à cet usage, mais dont le tourisme profite. CLIVAZ [2000 : 89], pour cette raison, fait une distinction entre l'**offre originelle** - les éléments n'ayant pas trait au tourisme mais devenant des objets touristiques par leur force d'attraction - et l'**offre dérivée**, composée des éléments mis en place à des fins touristiques (tableau 3).

L'auteur regroupe sous l'offre originelle les facteurs naturels, l'infrastructure générale et les facteurs culturels ; sous l'offre dérivée, l'infrastructure et la superstructure touristiques. Parmi ces cinq éléments, accordons une attention toute particulière aux facteurs naturels puisque ces derniers sont les seuls composants de l'offre à ne pas être le résultat d'une création humaine. Ils introduisent une part de déterminisme dans le système touristique et constituent ce que KRIPPENDORF [1987 : 9] considère comme le capital de base du tourisme.

Seconde remarque concernant les facteurs naturels : ils ne sont pas obligatoirement « offerts » comme leur appartenance à l'« offre » touristique pourrait insidieusement le laisser croire. C'est-à-dire que les facteurs naturels - mais pas uniquement ceux-ci - peuvent être consommés par le touriste, sans avoir été transmis par un intermédiaire.

Dans le cas inverse, lorsque l'offre touristique passe par un prestataire, elle est transformée en services fournis au touriste ; ces services prennent le nom de **produit touristique**. Le produit touristique peut être plus ou moins élaboré car il constitue « une composante malléable en fonction des ressources financières disponibles » [DEMERS 1987 : 12-13]. Il est donc possible d'améliorer le degré d'attractivité du produit, en renforçant un ou plusieurs éléments qui le structurent. BRIDEL [1995 Tome 1 : 227] définit le produit touristique et sa qualité comme une « combinaison complexe d'images de lieux et de prestations véhiculées par des femmes et des hommes, dans divers types d'équipements ou de services ».

OFFRE ORIGINELLE	
- Facteurs naturels :	<ul style="list-style-type: none"> • Climat • Paysage • Faune et flore • Air et eau
- Infrastructure générale :	<ul style="list-style-type: none"> • Equipements de base (approvisionnement, transport, etc.) • Installations répondant aux besoins quotidiens (magasins, hôpitaux, etc.)
- Facteurs culturels :	<ul style="list-style-type: none"> • Culture (tradition, mentalité, accueil) • Patrimoine bâti
OFFRE DERIVEE	
- Infrastructure touristique	<ul style="list-style-type: none"> • Installations de transport touristiques • Installations sportives et culturelles • Services d'information et de prise en charge de la clientèle
- Suprastructure touristique	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitations d'hébergement • Exploitations de restauration

Tableau 3 : Principaux composants de l'offre touristique

Tiré de CLIVAZ [2000 : 90]

Il en résulte que, comme tout produit économique, le produit touristique est un élément fondamentalement évolutif. Partant de ce constat, certains chercheurs ont essayé, particulièrement dans la décennie 1970-1980⁶, de modéliser l'évolution du produit touristique. L'objectivité des modèles obtenus ne fait pas l'unanimité dans la littérature touristique ; néanmoins nous avons choisi d'en présenter un que nous jugeons utile pour la suite de ce travail⁷. Le modèle retenu a été constitué par KRIPPENDORF [1987 : 52] (*figure 5*) à partir du modèle de PLOG, lequel illustre le cycle de vie d'une destination touristique. Le chercheur helvétique y a appliqué d'une part, les principes du modèle du cycle de vie d'un produit de BUTLER, et de l'autre, ceux de la loi économique des rendements marginaux décroissants.

En bref, le modèle de BUTLER postule qu'un produit passe par des phases successives : une phase de lancement, marquée par une faible croissance du produit, une phase de croissance quantitative, une phase d'apogée et finalement une phase de déclin. La loi des rendements marginaux décroissants affirme quant à elle, qu'avec une croissance constante des facteurs de production - alors que les autres facteurs demeurent constants - les rendements supplémentaires apportés seront de plus en plus faibles [*idem* : 51].

⁶ Les modèles évolutifs les plus célèbres sont ceux de PLOG (1973) et de MIOSSEC (1976) [dans PEARCE 1994 : 24-33].

⁷ Nous ferons référence à ce modèle lorsque nous envisagerons l'évolution historique du tourisme alpin.

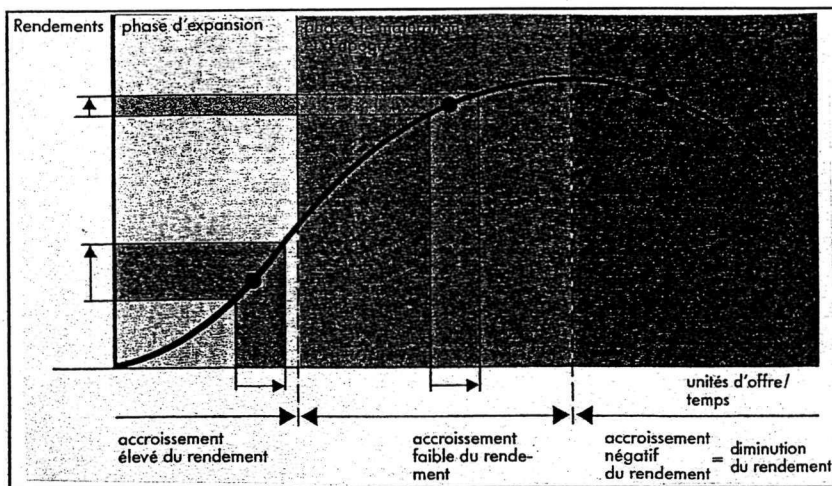


Figure 5 : Evolution d'un produit touristique

Tiré de KRIPPENDORF [1987 : 52]

Reprenant ces enseignements, le modèle de KRIPPENDORF retrace le **cycle de vie d'un produit touristique**⁸, tel qu'il évolue selon les lois du marché et en l'absence de contrainte étatique. Il distingue trois phases : une phase d'expansion durant laquelle l'élargissement de l'offre est accompagné d'un fort accroissement du rendement, une phase de maturation et d'apogée, durant laquelle les rendements diminuent, et en dernier lieu une phase de déclin. Nous ne détaillons volontairement pas plus ce sujet ; nous aurons l'occasion d'y faire référence dans la suite de notre travail.

Nous avons considéré indépendamment l'offre et la demande ; leur mise en contact est néanmoins nécessaire et doit également être envisagée. Elle est assurée par le *marketing* et le système de transport.

2.2.2.1.c) Les éléments de liaison offre-demande

Le marketing

Le **marketing** assure un lien virtuel, que nous qualifierons d' « informatif », entre l'offre et la demande. Il permet au système touristique d'opérer des réajustements pour maintenir la balance offre-demande en équilibre. En effet, les moyens utilisés visent tant à susciter ou stimuler une demande auprès d'un touriste potentiel, qu'à informer les prestataires sur les attentes du touriste et leur permettre d'adapter l'offre.

Le système de transport

Le **système de transport** est une composante fondamentale du système touristique car il permet le lien physique entre l'offre et la demande qui, par définition, se situent dans des lieux différents. Ce n'est que par le système de transport que les touristes sont amenés vers le produit à consommer.

La distance à parcourir à l'aide du système de transport peut soit constituer une contrainte, transit obligé entre le lieu de domicile et le lieu de consommation du produit touristique, soit être un élément à part entière du voyage ou même sa finalité⁹.

⁸ KRIPPENDORF a appliqué son modèle à une destination en particulier : les Alpes.

⁹ Dans le cas d'une croisière par exemple.

En assurant l'inscription du tourisme dans l'espace, le système de transport a une importance fondamentale : il permet la distinction géographique entre le lieu de résidence du tourisme et la destination touristique.

2.2.2.2. L'espace touristique

2.2.2.2.a) *L'espace touristique : définition, fonction, typologie*

L'espace est pour le système touristique non seulement le support physique de ses activités, mais aussi sa matière première ; qu'il soit réel ou imaginé, naturel ou artificiel, l'espace structure les pratiques touristiques et les influence. Selon DEWAILLY et FLAMENT [2000 : 53] :

« un espace est dit touristique quand le tourisme, par son poids économique, par sa présence dans l'utilisation du sol, dans le paysage, dans l'aménagement du territoire, contribue à organiser fortement l'espace ».

Le tourisme, nous l'avons dit, est fondé sur un déplacement entre le lieu de résidence du tourisme et le lieu de consommation du produit touristique. De ce fait, le tourisme décompose l'espace en trois sous-espaces : l'espace émetteur, l'espace de transit et l'espace récepteur ; il participe ainsi par nature à une différenciation fonctionnelle des lieux.

- **L'espace émetteur** peut paraître bénin, voire sans rapport avec le tourisme ; or, en tant que lieu de vie des touristes, il est synonyme d'un certain niveau de vie, de pratiques et d'images mentales, qui fondent les attentes et les comportements des visiteurs sur le lieu de villégiature.
- Souvent négligé ou associé à un obstacle à franchir, **l'espace de transit** peut être en lui-même vendu comme un produit touristique. Dans tous les cas, le passage des touristes sur cet espace n'est pas sans incidence. Outre les éventuelles retombées financières provenant de la consommation des touristes lors du déplacement, cet espace recueille les divers *outputs* négatifs produits par le système de transport : bruit, pollution atmosphérique, embouteillages, besoin d'infrastructures, consommation de sol, etc.
- **L'espace récepteur**, que l'on considère souvent à tort comme l'unique espace touristique, « concentre les atouts qui déclenchent la consommation touristique » [LACOUR, SERVOIN 1993 : 71]. Il est à la fois lieu de destination, lieu d'accueil et/ou lieu de pratique des activités touristiques. La **station touristique** est la forme et l'appellation la plus fréquente du lieu récepteur. Elle est définissable comme « une réalité physique homogène dans laquelle on distingue différents éléments : domaine de loisirs (skiable ou de bain), front de mer ou de neige, quartiers de distractions, d'hébergement, de commerces, dont l'agencement forme un tout placé dans ce que l'on appelle l'écrin du cadre naturel » [*ibid.*]. Matérialisant en un lieu l'entier des relations du système touristique, la station est le symbole de l'industrie touristique.

Les espaces sont envisageables à des échelles multiples : de l'échelle locale à l'échelle internationale. Pour l'espace récepteur - le seul qui retiendra notre attention dans ce travail - il peut aussi bien s'agir d'un site, que d'une commune, d'une région, d'un pays ou d'un groupe de pays¹⁰. Dans tous les cas, l'espace récepteur demeure néanmoins dans la dépendance d'un lieu émetteur qui, fournissant les consommateurs du produit touristique, assure le fonctionnement du système.

On distingue différents espaces récepteurs, regroupés en catégories.

¹⁰ Si l'on parle du pourtour méditerranéen ou de l'arc alpin par exemple.

2.2.2.2.b) *Les catégories d'espaces touristiques*

Sous le terme de catégories d'espaces touristiques, on regroupe les espaces récepteurs majeurs de l'activité touristique : les littoraux, les montagnes, les espaces ruraux et les villes. La mise en catégories des lieux touristiques est certes peu objective dans le sens où il n'y a pas de délimitation ou de définition homogène de l'un ou l'autre de ces espaces et que la distinction entre les espaces n'est pas toujours nette ; néanmoins, elle facilite le classement statistique des destinations, tout comme la « périodisation » de l'activité touristique.

2.2.2.2.c) *L'espace-temps du tourisme*

L'industrie touristique fonctionne sur le rythme des conditions climatiques du milieu dans lequel elle s'insère. En fonction des attentes de la clientèle et de l'orientation de l'offre, des temporalités plus ou moins favorables au tourisme se dessinent dans les espaces récepteurs. Dans les pays occidentaux, le rythme est saisonnier, fonctionnant essentiellement sur une saison chaude et une saison froide ; cette concentration saisonnière provoque des pics de fréquentation temporaires dans l'espace récepteur. Les temporalités intermédiaires ou « entre-saisons » correspondent, pour leur part, à des déficits de fréquentation.

Nous avons présenté dans le système touristique, l'économie et l'espace. Passons maintenant à la société, symbolisée ici par les acteurs du tourisme.

2.2.2.3. **Les acteurs du tourisme**

Le système touristique est avant tout une production sociale. Il s'agit donc d'envisager aussi le tourisme par ses acteurs.

Comme nous venons de le préciser, le centre de notre attention dans ce travail se situe sur l'espace récepteur du tourisme. C'est pourquoi nous ne passons en revue ici que les acteurs qui exercent un rôle dans cet espace ; nous en considérons plusieurs, car il nous faut rendre compte que « la station touristique est un ensemble complexe (...). L'évolution de l'ensemble du système n'est pas le résultat d'une volonté unique mais la résultante des multiples actions entreprises par les uns et les autres » [LACOUR, SERVOIN 1993 : 70].

2.2.2.3.a) *Les prestataires touristiques ou liés au tourisme*

Sous le terme de **prestataires**, nous incluons tous les organismes, entreprises, personnes fournissant un service touristique (une offre) contre rémunération. On distingue :

- les prestataires à vocation uniquement touristique : toutes les entreprises dont les activités sont étroitement liées au tourisme [RÜTTER *et al.* 2001 : 27], soit les entreprises d'hébergement, de restauration, les activités immobilières, les transports de voyageurs, les agences de voyage, les offices du tourisme, etc. ;
- les prestataires occasionnels : les installations répondant aux besoins quotidiens mais qui, sans être orientées vers le marché touristique, profitent de cette clientèle : banques, commerces, etc.

2.2.2.3.b) *Les touristes*

Le tourisme étant d'abord une industrie de services, la clientèle en constitue la finalité. Il peut s'agir d'individus ou de groupes auxquels s'adressent des prestations plus ou moins personnalisées. Les demandes des touristes sur le lieu de villégiature varient en fonction de leur niveau socio-culturel, de leur revenu, ou de leur cadre de vie quotidien ; elles induisent

des mesures sans cesse modifiées par les autorités responsables, pour faciliter la consommation.

2.2.2.3.c) *Les associations*

Les regroupements plus ou moins homogènes de personnes partageant les mêmes intérêts, exercent un rôle non négligeable dans le développement du tourisme. On trouve aussi bien des associations sportives ou des sociétés culturelles, que des associations regroupant des professionnels du tourisme : groupement de commerçants, groupement d'hôteliers, école de ski, etc. Ils interviennent pour défendre leurs avantages et contribuent par leurs pratiques à modifier l'espace.

2.2.2.3.d) *Les habitants du lieu récepteur*

La participation directe de la population indigène à l'aménagement touristique de son lieu de vie n'est pas la règle ; souvent trop faible économiquement pour fournir les capitaux nécessaires à des projets coûteux, peu formée et organisée, la population locale a tendance à demeurer en retrait du développement ou n'intervient que de manière ponctuelle. Néanmoins, les habitants du lieu récepteur, et même ceux qui ne sont pas impliqués dans le développement touristique, se retrouvent toujours concernés par le tourisme : en tant qu'employés ou employeurs, propriétaires ou locataires, citoyens, etc. [BRIDEL 1995 Tome 1 : 228].

2.2.2.3.e) *Les pouvoirs publics*

Comme le résumait DEWAILLY et FLAMENT [2000 : 21],

« **les pouvoirs publics ou parapublics** sont des acteurs majeurs par le rôle qu'ils ont en matière de réglementation (...), de fixation ou d'orientation du cadre général d'exercice de l'activité récréative (libéral, collectiviste...), de définition et d'application de politiques d'aménagement du territoire à différentes échelles, d'attribution d'aides et de subventions diverses... ».

Les pouvoirs publics ont des rôles dépendant directement de leurs attributions et possibilités d'action. Ils ont notamment la capacité d'offrir un cadre favorable à la croissance touristique, de gérer son développement ou plus concrètement de soutenir financièrement la création d'infrastructures destinées au tourisme ou accroissant le potentiel touristique d'un lieu¹¹. Les pouvoirs publics peuvent même dans certains cas jouer le rôle de prestataires touristiques. Dans notre travail, nous nous concentrerons sur ce type d'acteurs en particulier.

2.2.2.3.f) *Les groupes d'intérêt*

Plus ou moins organisés, plus ou moins politisés, les groupes d'intérêt viennent encore, en revendiquant la prise en compte de leurs intérêts, accroître la complexité du système touristique [BRIDEL 1995 Tome 1 : 228]. Dans cette catégorie d'acteurs, on trouve les associations de défense de l'environnement, les syndicats, les groupes de promotion économique, les lobbies de diverse nature, etc.

Nous avons consacré ce chapitre aux fondements du système touristique ; dans le suivant nous analysons plus en détail la relation du tourisme avec son environnement.

¹¹ En Suisse, telle est par exemple la fonction des crédits sans intérêt de la LIM (Loi sur l'aide en matière d'investissement dans les régions de montagne du 07.07.1997).

3

La nature ambivalente du système touristique

Dans le chapitre précédent, nous avons envisagé le système touristique comme un ensemble de relations entre les trois sous-ensembles de l'écosystème humain et nous nous sommes bornés alors à décrire chacun de ces niveaux. Dans ce chapitre, il s'agit d'approfondir l'analyse de ces relations ; nous nous intéressons donc au niveau *méso* présenté précédemment.

Activité critiquée pour son atteinte aux lieux, pour la corruption des populations autochtones ou la bêtise de ses adhérents, le tourisme est souvent envisagé sous un angle très réducteur lorsque l'on envisage la relation avec son environnement¹². Il en est ainsi du tourisme alpin, un exemple manifeste : dans les années 1970-1980 les ouvrages parus sur le sujet ne s'intitulaient-ils pas *Les Alpes apprivoisées*, *La montagne colonisée*, *Les dévoreurs de paysage* ou encore *Les maquereaux des cimes* ?

Notre propos dans ce chapitre a pour objectif, au-delà des *a priori* manichéens des textes revendicatifs, de rétablir le caractère intrinsèque du tourisme : sa **profonde ambivalence**. A la fois « supporté et apprécié, détesté et porté aux nues » [BRIDEL 1995 Tome 1 : 227], le tourisme entretient des rapports d'amour-haine avec les éléments qui l'entourent.

Par souci de clarté, nous distinguons ci-après les relations du tourisme avec chacune des sous-catégories de l'espace : l'économie, la société et l'espace. Selon un cadre retenu auparavant, nous nous concentrons uniquement sur les effets du tourisme dans l'espace récepteur.

3.1. LE RAPPORT A L'ECONOMIE

3.1.1. Un bilan mitigé

Sur le sujet du rapport tourisme-économie, DEBARBIEUX [1995 : 67] relève immédiatement la difficulté d'établir un bilan économique du tourisme. En effet, non seulement la faiblesse des indicateurs mais aussi la dissociation entre les **effets directs** (dépenses des touristes et emplois spécifiquement créés) et les **effets indirects** ou de multiplicateur du tourisme (effets d'entraînement sur les autres secteurs économiques) compliquent la tâche.

Il reste évident que le tourisme génère des recettes énormes par la consommation de services (pris au sens large) sur le lieu récepteur, dans des domaines très variés comme l'hébergement, la construction, les transports, les commerces, etc. Ces recettes permettent aux communautés locales d'améliorer l'équipement de leur région, de densifier les services publics et commerciaux ou encore d'augmenter le niveau de vie de la population. Or le tourisme a également un coût économique. Selon DEBARBIEUX [1995 : 69] toujours, il exige notamment de nombreux investissements de surdimensionnement des infrastructures, afin de rendre possible des séjours et des migrations très concentrés dans le temps. Il en

¹² Le terme environnement est pris ici au sens large et ne se réduit pas à l'espace naturel.

résulte une augmentation des charges collectives et un affaiblissement des finances publiques.

3.1.2. Intégration à l'économie locale

En ce qui concerne l'intégration de l'activité touristique à l'économie locale, l'exemple de l'agriculture dénote bien l'ambivalence de l'industrie touristique. Certains auteurs, comme KRIPPENDORF [1987], considèrent le tourisme comme le fossoyeur de l'agriculture par la concurrence qu'il exerce au niveau du foncier. DEBARBIEUX [1995] note pour sa part que l'activité touristique offre parfois de nouvelles opportunités aux agriculteurs en leur permettant d'écouler ou de diversifier leur production.

3.1.3. Création d'emplois et démographie

La création d'emplois est, elle aussi, à relativiser. Certes le tourisme crée des emplois dans des espaces géographiques peu favorisés dans ce domaine. Il contribue aussi à maintenir des services (restaurants, magasins d'alimentation, etc.) de proximité, qui n'auraient peut-être aucun avenir sans la clientèle touristique et à fournir un complément de revenu aux populations locales¹³. Le cumul de ces effets donne aux régions périphériques économiquement faibles une certaine attractivité et peut freiner, voire infléchir l'exode rural et le vieillissement de la population.

En revanche, les emplois générés par l'industrie touristique sont, pour la plupart, saisonniers et précaires, et dépendant de facteurs conjoncturels (comme la météo). De plus, la main d'œuvre touristique est souvent une main d'œuvre jeune, faiblement formée et peu rémunérée, astreinte à des horaires de travail lourds et à des tâches peu qualifiantes, tandis que les rares fonctions de qualité sont généralement confiées à des personnes venues de l'extérieur et ne disposant pas toujours d'une légitimité sociale [DEBARBIEUX 1995 : 73] dans la station. Notons encore que des postes ne sont créés dans le secteur touristique que lorsque l'espace récepteur dispose d'une offre étoffée, car le nombre de places de travail dépend de la longueur des séjours, de la composition du parc immobilier et des activités pratiquées.

La relation du tourisme et de l'économie a des répercussions directes sur la vie sociale des stations touristiques.

3.2. LE RAPPORT AU SOCIAL

3.2.1. Entre amélioration du niveau de vie...

Tout comme le rapport du tourisme avec l'économie, le bilan socio-culturel est mitigé. Nous avons introduit l'idée que l'apport de recettes améliore les conditions de vie des populations locales, leur amenant un revenu globalement plus haut et de meilleures conditions d'habitat, de transport, etc. Il est vrai que l'ouverture des zones périphériques au tourisme permet un certain rééquilibrage avec les centres urbains, comblant une partie des disparités régionales. Le développement touristique amène des localités qui ne sont pas des villes au sens statistique du terme¹⁴, à acquérir des équipements dignes de ceux des villes. Les touristes, en majorité urbains, reproduisent dans les lieux touristiques leurs modèles de territoire,

¹³ En particulier les agriculteurs durant la saison d'hiver en montagne.

¹⁴ En Suisse, une ville regroupe au moins 10'000 habitants.

même s'ils ne séjournent là que temporairement. Cela confère une certaine centralité à des lieux périphériques [DEPREST 1997 : 130].

3.2.2. ... et bouleversements sociaux

Les acquis sont toutefois souvent amoindris par des sentiments de mal-être face à une « touristification » des lieux ; elle entraîne en effet une réorganisation structurelle et spatiale, selon une logique fonctionnelle nouvelle. Les comportements territoriaux sont inexorablement bouleversés par des modèles de développement extérieurs.

DEWAILLY et FLAMENT [2000 : 129] remarquent que la démographie peut souffrir de la mise en tourisme d'un espace, car le tourisme oppose des blocages à l'établissement des jeunes : cherté du foncier et de l'immobilier, lourdeur de la fiscalité, etc.. Les auteurs relèvent aussi un *a priori* récurrent, à savoir qu'inévitablement le tourisme finit par déranger les populations locales : « c'est la fin du calme, l'envahissement, l'encombrement, le bruit, la pollution, le mauvais exemple affiché. Les conflits sont presque inévitables, à partir du moment où l'espace de vie et de travail des uns est le terrain de jeu des autres » [Idem : 131]. Ils en concluent que « le tourisme n'est (...) pas neutre. Il est un puissant agent de transformation des lieux qui l'accueillent et des sociétés qui y vivent » [Idem : 21].

La confrontation des populations et de leurs pratiques sur un même espace, aboutit à ce que DEBARBIEUX [1995 : 79] nomme le « **dualisme des territorialités** » ; cela peut générer des sentiments de malaise auprès des indigènes. Les disparités sont soudain accrues, entre une population à majorité citadine et la population locale, qui se retrouve perturbée par le passage d'une économie rurale à une économie touristique. Les conditions et le milieu de vie de la population indigène entrent peu en considération pour les visiteurs venus des centres urbains, car les régions de villégiature sont souvent envisagées comme des espaces de loisirs complémentaires aux grandes agglomérations.

L'aménagement de la station touristique vient parfois encore renforcer cette fracture sociale en y ajoutant une fracture physique, qui rend les contacts plus difficiles et accroît l'impression de ségrégation et l'incompréhension réciproque. DEPREST [1997 : 125] remarque ainsi que l'organisation initiale du lieu ne convient pas aux étrangers et qu'ils s'installent toujours à distance des localités préexistantes, comme pour fuir le lieu de la population locale (passage d'une centralité féodale à une centralité capitaliste). L'auteur [Idem : 138] parle même d'une forme d'**appropriation** du territoire¹⁵ par les touristes ; elle distingue à ce titre trois modalités d'appropriation :

1. l'appropriation par les représentations : les touristes forgent et imposent un nouveau regard sur les lieux ;
2. l'appropriation par l'usage : les touristes sont les inventeurs de nouvelles pratiques de ces espaces ;
3. l'appropriation légale : les touristes deviennent propriétaires de résidences qu'ils ont fait construire ou ont racheté.

Il résulte du « placage des modèles de vie d'un monde dominant sur un autre »¹⁶ [Idem : 133], un sentiment de dépossession dans la population autochtone: dépossession culturelle, dépossession physique, dépossession du pouvoir politique mais aussi dépossession d'un

¹⁵ Le territoire étant compris comme « un espace géographique qu'un groupe s'approprie, dont il fait la base de son existence sociale et de sa relation à l'autre. Il est chargé d'histoire et d'évaluations subjectives d'ordre économique ou social » [BRIDEL 1995 Tome 1 : 28].

¹⁶ Pour renforcer cette idée, MICHAUD [1983 : 79] nous signale que « le tourisme introduit ainsi de nouveaux codes culturels et propose de nouveaux systèmes de signification, naturellement issus de ceux que produit la société urbaine (...) ».

imaginaire, à l'origine d'un profond conflit culturel. DEBARBIEUX [1995 : 79] exprime cette idée de la sorte :

« Quelles que soient les modalités de l'inscription spatiale de l'économie touristique, le sens attaché au paysage, aux éléments et aux lieux est bouleversé. Les représentations de l'espace développées par les touristes sont venues donner un sens aux lieux sensiblement différent de celui qui pouvait prévaloir jusqu'alors. C'est pourquoi il n'est pas excessif de parler d'une subversion des lieux par l'univers touristique. La territorialité traditionnelle reposant sur une logique fonctionnelle et communautaire, a été complétée par une territorialité touristique aux fondements sociaux et imaginaires très différents ».

3.2.3. Questions de nuance

Pour faire suite aux propos ci-dessus, nuançons l'idée que le processus de désappropriation par le tourisme ne soit que négatif. Il peut par exemple inciter les populations locales à « faire front » symboliquement en renforçant le sentiment d'identité et d'appartenance de la population ; il peut également servir de déclencheur pour l'inciter à un engagement actif dans l'aménagement et la gestion de son espace.

De même, en acceptant que les logiques sociales et spatiales du système touristique peuvent bouleverser les modes de vies traditionnels du lieu d'accueil, elles n'ont néanmoins pas toute l'influence qu'on leur prête ; il arrive qu'elles se surajoutent à des sociétés déjà malmenées par le déclin des activités économiques traditionnelles.

Le travail de nuance est encore plus prépondérant lorsque l'on aborde la question du rapport du tourisme à l'espace. Ce rapport a, dans la littérature, longtemps focalisé l'attention et suscité les réactions les plus vives.

3.3. LE RAPPORT A L'ESPACE

3.3.1. Dépasser un « consensus antitouristique »...

Les rapports entre le tourisme et l'environnement sont plus manifestes que ceux existants avec l'économie ou le social ; la visibilité des diverses infrastructures nécessaires à l'activité touristique, donne l'impression à l'observateur que ce lien l'emporte sur les autres. Le rapport du tourisme à son milieu d'accueil semble, plus que tout autre fait, matérialiser les antagonismes existant entre les deux entités, et servir de point d'orgue aux nombreuses critiques adressées à l'industrie touristique. MICHAUD [1983 : 12] remarque avec justesse, que « les rapports entre le tourisme et l'environnement atteignent (...) chaque citoyen dans sa vie personnelle : soit en tant qu'habitant d'une région d'accueil, voire producteur de tourisme ; soit comme vacancier, homme d'affaire ou curiste. Il est donc légitime que chacun forme sa propre opinion à son égard ». Une citation bien à propos puisque c'est souvent des opinions que la littérature distille sur le sujet.

DEPREST [1997 : 26] a d'ailleurs relevé qu'il existe dans la littérature, y compris la littérature scientifique¹⁷, une forme de « consensus antitouristique » et que, la majorité des accusations contre le tourisme, tient à ses impacts sur le milieu naturel. Elle y note également, que l'image caricaturale des touristes est générée par ce consensus : ils sont fréquemment comparés à une tribu barbare, une horde d'envahisseurs. Parmi d'autres reproches, on accuse le tourisme de masse d'être un puissant facteur de destruction des lieux.

¹⁷ Cette remarque est avant tout valable pour les ouvrages datant de plus d'une dizaine d'années ; les nouvelles parutions sont en général plus nuancées.

Les auteurs font en effet parfois preuve d'un certain catastrophisme en envisageant les impacts de l'activité touristique sur l'espace naturel ; dans le cadre helvétique, KRIPPENDORF avec ses *Dévoreurs de paysage* [1973] en offre une remarquable illustration.

C'est pourquoi, davantage encore qu'auparavant dans ce chapitre, il convient ici de rétablir la perspective ambivalente existant entre l'activité touristique et son support, et de dépasser les passions et les vérités absolues [MICHAUD 1983 : 12]. Rappelons que bien des bénéfices sont produits par le tourisme et beaucoup, ne le sont que par lui :

- KRIPPENDORF [1987 : 18] accepte ainsi, que le tourisme est un soutien à l'agriculture et qu'il contribue à l'aménagement du paysage. En fournissant de nouveaux consommateurs et de nouvelles perspectives de développement aux paysans, l'industrie touristique soutient l'activité agricole, la voie la plus efficace pour l'entretien des paysages traditionnels.
- Le tourisme préserve le patrimoine naturel et bâti en lui redonnant une nouvelle affectation, le valorisant ou le rénovant.
- En prolongement des deux points précédents : le tourisme sensibilise ses adhérents à l'importance de la préservation du milieu naturel et bâti. Cette remarque a peu d'effets si les faits sont ponctuels, mais elle prend tout son sens dans le long terme, puisque le changement de perception des touristes influence leurs demandes, et peut avoir des répercussions sur tout le système touristique.

Malgré les externalités positives de l'industrie touristique, force est de reconnaître que cette dernière entraîne des externalités négatives manifestes sur l'espace récepteur.

3.3.2. ... mais reconnaître des impacts négatifs indéniables

Nous considérons les impacts du tourisme sous deux angles : les modifications écologiques et la transformation des paysages.

3.3.2.1. Les modifications écologiques

Destruction de la flore et de la faune

Le tourisme est une source de diminution de la biodiversité. La faune subit l'extension des localités et des infrastructures en voyant son territoire amoindri et son habitat naturel changé. Les dérangements occasionnés par des touristes en grand nombre sont en particulier dommageables l'hiver, lorsque la faune doit économiser ses réserves d'énergie. La flore pâtit quant à elle de l'avancée de l'artificialisation du sol et des pratiques touristiques intensives.

Pollutions diverses et leurs effets

La pollution atmosphérique est essentiellement engendrée par les véhicules privés des touristes qui se rendent sur le lieu de villégiature. Les pollutions se font pour l'essentiel dans l'espace de transit et dans une moindre part dans l'espace récepteur. Pour joindre les stations reculées, le véhicule privilégié demeure la voiture privée. Rappelons qu'elle est à l'origine d'une part des émissions de gaz à effet de serre qui pourraient avoir un effet sur le

climat mondial¹⁸. En outre, elle provoque une majeure partie de la pollution sonore sur le lieu récepteur, en plus des autres activités bruyantes des visiteurs.

Quant à l'eau, sa pollution dépend pour beaucoup des infrastructures de traitement des eaux usées mises en place sur le lieu de villégiature. Le rythme saisonnier d'une station d'altitude nécessite des capacités variables, souvent importantes, qui peuvent aussi bien être celles d'une ville de plusieurs milliers d'habitants aux pics de fréquentation, que celles d'un village d'à peine quelques centaines de résidents le reste de l'année.

Utilisation des ressources naturelles

Le tourisme est un gros consommateur de ressources naturelles. Par exemple, les besoins en eau d'une station de villégiature peuvent être très importants, que ce soit pour un usage quotidien¹⁹ ou pour permettre des activités de loisirs (piscine, canons à neige, etc.).

Les besoins en sol occupent une place particulière pour l'industrie touristique, qui nécessite ce support pour satisfaire ses activités. Nous y reviendrons plus en détail dans le chapitre suivant.

3.3.2.2. La transformation des paysages

Selon l'OFS [2002 A : 208] le **paysage** :

« comprend la totalité de l'espace, à l'intérieur et à l'extérieur des zones habitées. Il résulte de la conjonction de facteurs naturels en constante évolution, tels que le sous-sol, l'eau, l'air, la lumière, le climat, la faune et la flore et de leur interaction avec des facteurs culturels, sociaux et économiques. Le paysage a une dimension naturelle mais aussi culturelle ».

C'est parfois en termes de ressource que le paysage est abordé par les chercheurs. Si l'usage de ce terme est discutable²⁰, il a pour mérite de souligner l'importance fondamentale du paysage pour l'industrie touristique.

KRIPPENDORF [1987 : 35], qui s'est beaucoup consacré au sujet²¹, traduit de la sorte l'importance du paysage : « le paysage est la matière première, la condition *sine qua non* et le moteur économique du tourisme. Mais il est surtout son principal objet de consommation ».

Cet extrait du chercheur suisse résume bien la problématique afférente au paysage : le paysage est à la fois le **moteur et la « victime » du tourisme** ; ou en d'autres mots : « le tourisme présente ce curieux paradoxe de dégrader, voire détruire, la ressource paysagère qui lui a donné naissance » [DEBARBIEUX 1995 : 83].

Les dégradations du paysage sont en effet multiples et bien souvent irréversibles, ce qui, outre la valeur intrinsèque des paysages, met en péril le « capital » de base du tourisme. Nous faisons ici la distinction entre les dégradations générées par une modification du paysage ou un prélèvement d'un ou de plusieurs de ses éléments constitutifs et les dégradations générées par un ou des ajouts à ce paysage.

Dans le premier cas de figure, les impacts ne sont pas toujours irréversibles. Par contre, lorsque la morphologie du terrain est changée, le paysage est difficilement restructurable.

¹⁸ Les chauffages dans les logements touristiques ont les mêmes conséquences.

¹⁹ CLIVAZ [2000 : 98] rapporte à ce sujet qu'un touriste consomme en moyenne dix fois plus d'eau qu'un indigène.

²⁰ DEPREST [1997 : 146] réfute l'utilisation du terme ressource, arguant que le lieu touristique n'a pas intrinsèquement une valeur préexistante ou un potentiel touristique.

²¹ L'auteur suisse [1987 : 12] fait notamment ressortir d'un sondage d'opinion effectué auprès de touristes en Suisse à la fin des années 80 « que pour 86 % des hivernants et 90 % des estivants, le plus important, c'est la qualité de l'environnement et du paysage. C'est l'attraction touristique numéro un ».

Le tourisme, qui nécessite des infrastructures, se situe en général dans le deuxième cas de figure. Les infrastructures de toutes sortes sont autant d'ajouts au paysage et ne sont souvent que difficilement éliminables.

Dans les deux cas, la dégradation des paysages peut conduire à une banalisation, voire une artificialisation du milieu. MICHAUD [1983 : 79] considère que l'aménagement touristique passe par une déconstruction des images antérieures et une reconstruction conforme à l'image touristique : « dans ce processus, les qualités authentifiant la région sont altérées ou détruites et la zone touristique prend un aspect neutre, banalisé. Mais la disparition de ces caractères distinctifs est compensée par la création d'un système de signes symbolisant le « typique », destinés à reconstituer l'apparence de la différence ».

L'architecture des zones de vacances peut révéler une fracture entre le patrimoine construit existant et les nouvelles constructions dont l'intégration est plus difficile. Des formes architecturales directement importées du milieu urbain ne correspondent ni à l'idéal des vacances des touristes, ni à un quelconque dépaysement, ou au respect du patrimoine bâti en place.

En guise de conclusion à ce passage, une citation de LOZATO-GIOTART [1987 : 9] synthétise parfaitement notre propos : « le paysage est une réalité culturelle car il est non seulement le résultat du labeur humain, mais aussi objet d'observation, voire de consommation. La culture joue ici le rôle d'un filtre variable d'un individu à un autre, d'un groupe social à l'autre. Ce phénomène de ricochet est capital dans les paysages touristiques qui sont avidement regardés mais aussi profondément aménagés pour être mieux regardés ».

Dans la suite de notre étude, nous nous focaliserons sur une facette en particulier du tourisme - les structures d'hébergement - et sur une relation particulière : la relation avec le sol.

4

Hébergement touristique et utilisation du sol

Nous avons recensé dans le chapitre précédent les influences du tourisme sur son environnement. La relation du tourisme à l'espace nous intéresse plus particulièrement dans notre étude.

Il est évident que le tourisme nécessite pour son fonctionnement un support physique, qu'il aménage, structure et auquel il donne un sens selon ses besoins. Néanmoins, tant l'utilisation que l'aménagement de ce support physique peuvent aboutir à des formes variées, en fonction des choix faits en matière d'infrastructure et de superstructure touristiques.

Pour notre part, nous nous concentrons dans notre recherche sur une partie seulement de la suprastructure touristique, l'hébergement. Nous analysons la relation de ce composant de l'offre touristique avec l'espace par une approche particulière, celle de l'utilisation du sol. Nous appliquons donc dans ce chapitre une approche *méso*.

4.1. L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

4.1.1. Définition

Au sens strict, la distinction est faite entre l'hébergement et le logement ; l'hébergement est en effet limité au séjour dans un établissement hôtelier²², tandis que le logement²³ garantit des conditions d'indépendance en offrant un espace pour cuisiner, et pas de services de types hôteliers.

Faisant fi de cette distinction dans les termes, nous regroupons dans la suite de ce travail sous le terme unique d' « hébergement touristique », toutes les infrastructures et prestations destinées à accueillir le séjour d'hôtes à des fins de tourisme.

Nous proposons donc la définition suivante : par **hébergement touristique** nous entendons, le service offrant à un touriste la possibilité de passer la nuit en un lieu autre que celui de son domicile, en payant pour ce service ou non ; la durée du séjour, les conditions et les prestations afférentes au service peuvent être variables.

Par sa fonction, l'hébergement détient un rôle central au sein du système touristique.

²² Au sens de l'Ordonnance sur l'hôtellerie, la restauration et le commerce de boissons alcooliques du 18 décembre 1996 [935.300] du Canton du Valais, « par hébergement, on entend le logement d'hôtes liés par un contrat d'hébergement contre rémunération et fourniture de prestations hôtelières ».

²³ « Par logement on entend, au sens du registre, l'ensemble des pièces qui, en tant qu'unité construite, sont destinées à être habitées par un ou plusieurs ménage(s) privé(s) et qui disposent au moins de l'infrastructure suivante : dispositif de cuisine avec prise d'eau fixe et approvisionnement en énergie et chauffage central ou dispositif de chauffage fixe. Un logement comporte un accès autonome depuis l'extérieur ou depuis un espace commun à l'intérieur du bâtiment (cage d'escaliers) ».

Tiré de : <http://www.housing-stat.ch/InformationRegBL/findex.html>

4.1.2. L'hébergement, clé du tourisme

4.1.2.1. Préalable au développement touristique

Selon les propos de BRIDEL [1995 : 231], les infrastructures d'hébergement constituent la « pierre angulaire du tourisme ». Elles répondent en effet aux besoins vitaux de la clientèle, en offrant un lieu de détente et de repos ; avec la restauration, elles composent la suprastructure touristique.

L'hébergement est la garantie dans les lieux de villégiature d'une offre minimale. DEWAILLY et FLAMENT [2000 : 33] estiment qu'il est « un élément capital pour la démarche touristique »²⁴ car « en permettant au touriste de passer la nuit hors de chez lui, il autorise la durée, donc l'éloignement, dans le déplacement effectué ». Il reçoit un rôle d'autant plus prépondérant, lorsque la distance du domicile au lieu récepteur se combine avec une accessibilité difficile.

Symboliquement, la construction d'infrastructures d'hébergement dans un lieu en constitue une première « touristification », puisque le lieu devient un espace de vie et non plus seulement un espace de visite pour des personnes extérieures à la localité. Les hébergements « matérialisent l'existence d'une fonction ajoutée aux lieux par le séjour de personnes étrangères. (...) Ils contribuent à une transformation des lieux, y provoquent une polarisation, des flux, des images nouvelles et sont donc aussi créateurs d'espaces touristiques » [*ibid.*].

Les structures d'hébergement ne servent pas uniquement de préalable au développement touristique ; les conditions d'hébergement sont également prépondérantes dans la fidélisation de la clientèle touristique [LACOUR, SERVOIN 1993 : 71]. Vu l'importance du rôle qui leur est dévolu, elles représentent en même temps le « **maillon faible de la synergie** » [*ibid.*] à l'intérieur du système-station. Pour cette raison, l'hébergement compose une partie non négligeable du produit touristique.

4.1.2.2. Composant du produit touristique

L'hébergement est, en tant que ressource touristique, un élément qu'il s'agit de mettre en valeur et de rendre attractif. Les choix du mode d'hébergement²⁵, de son statut (public/privé), de sa fonction (accueillir des touristes de passage ou en séjour prolongé), de son *standing* (niveau de ses prestations), de sa localisation, sont pour les prestataires touristiques autant d'éléments à soulever et anticiper pour la réussite économique d'une destination.

De plus, la suprastructure touristique doit non seulement répondre aux attentes des touristes en termes de qualité et de confort, mais également en termes d'imaginaire. En effet, les choix architecturaux et d'aménagement retranscrivent dans l'espace une mythologie, à comprendre comme « un discours cohérent dont l'objectivité recouvre une série de signes auxquels adhère tout ou partie de la population » [GUERIN, GUMUCHIAN 1986 : 169], dans laquelle le consommateur doit se retrouver²⁶.

La construction d'un mode d'hébergement ou d'un autre ne tient donc en rien du hasard. Les principaux modes d'hébergement sont répertoriés dans le point suivant.

²⁴ N'oublions pas en effet que selon la définition adoptée en début de ce travail, le touriste doit pouvoir passer au moins une nuit hors de son domicile.

²⁵ Le terme est explicité dans le point suivant.

²⁶ Ainsi, le chalet s'est-il par exemple diffusé comme le mode d'hébergement par excellence dans les Alpes, car il est associé dans le sens commun à la montagne alpine.

4.1.3. Modes d'hébergement

L'industrie touristique distingue deux modes généraux d'hébergement : l'hôtellerie et la parahôtellerie.

4.1.3.1. Hôtellerie

L'hôtellerie est le mode d'hébergement le plus ancien du tourisme. Les prestations sont très variables selon le niveau de confort des hôtels ; néanmoins, l'hôtellerie est caractéristique, car elle permet au touriste de bénéficier du séjour et d'autres prestations (restaurant, service de chambre, etc.). Dans les recensements statistiques, on trouve en général également les établissements de cure sous la catégorie « hôtellerie ».

4.1.3.2. Parahôtellerie

Définir la parahôtellerie revient en quelque sorte à considérer tous les hébergements touristiques ne faisant pas déjà partie de l'hôtellerie. Selon *L'Atlas structurel de la Suisse* [SCHULER *et al.* 1997 : 175], la **parahôtellerie** « comprend l'offre de lits destinés à la location dans les maisons et appartements de vacances, les chambres privées, les auberges de jeunesse et les établissements d'hébergements collectifs, ainsi que les places sur les terrains de camping ». Cette définition ne comprend cependant pas les lits touristiques non loués (les résidences secondaires) ; les professionnels du tourisme les regroupent également dans la catégorie de la parahôtellerie.

Pour distinguer les lits mis sur le marché de la location de ceux qui ne le sont pas, nous différencions pour notre part la parahôtellerie louée et celle qui ne l'est pas. Nous reprendrons cette nuance tout au long de notre travail.

4.1.3.2.a) La parahôtellerie louée

La **parahôtellerie louée** comprend les lits touristiques disponibles pour le touriste sur le marché de la location. Additionnés avec les lits hôteliers disponibles, les lits de la parahôtellerie louée composent la **capacité d'accueil réelle** d'une destination.

La parahôtellerie louée regroupe différentes formes d'hébergement.

Les maisons et appartements de vacances

Sous ce terme, nous comprenons les hébergements loués pour une courte période (inférieure à une année), et dont le locataire n'a pas accès régulièrement et facilement comme à une résidence secondaire. Ces logements, en général déjà meublés, peuvent être mis en location par des propriétaires privés, des associations ou entreprises. Ils prennent place dans des constructions diverses et d'architecture variée allant de la maison individuelle à l'immeuble de grande taille.

Les auberges de jeunesse

Les auberges de jeunesse fonctionnent sur une base hôtelière, mais en offrant à la jeune clientèle des prestations à prix modiques.

Les formes collectives d'hébergement

On regroupe sous cette même appellation les logements destinés à des groupes ou à des individus. Ce sont par exemple les colonies, centre de vacances, etc. Ils sont destinés pour la plupart au séjour et sont souvent accompagnés de préoccupations sociales.

Le campings-caravaning

Cette forme d'hébergement « est peu coûteuse, assure l'indépendance, permet la mobilité » [DEWAILLY, FLAMENT 2000 : 36]. La diversité des logements est grande : tente, caravane, mobilhome, maisonnette fixe, etc.

L'organisation du camping peut être plus ou moins structurée en fonction des législations en vigueur. Dans certains cas, la zone de camping prend l'allure d'un petit village, vivant en quasi autonomie, additionné d'infrastructures de loisirs et de services.

Le camping-caravaning permet de loger les touristes de passage ou en séjour ; le niveau de confort du logement a dans ce cas une influence certaine sur la durée du séjour.

Les villages de vacances

En général organisés par de grands groupes de loisirs et des voyagistes internationaux, les villages de vacances sont aménagés en petites résidences indépendantes ou en bloc. La forme s'apparente à celle du camping, mais avec des constructions pérennes ; les villages de vacances se distinguent par une autonomie voire même une certaine forme d'autarcie par rapport à leur lieu de réception. La gestion est toutefois proche de celle d'un établissement hôtelier.

L'accueil chez l'habitant

Cette forme d'hébergement offre l'avantage de ne pas requérir d'infrastructures spécifiquement touristiques et de permettre les contacts entre les habitants et les touristes. Le degré d'organisation et de formalisation de la formule est variable.

Les pensions, chambres d'hôtes et les gîtes ruraux

Ces différentes formules sont proches de l'hôtellerie mais sans offrir son niveau de prestations et de services, au bénéfice d'un certain côté informel.

4.1.3.2.b) La parahôtellerie non louée : la résidence secondaire

La parahôtellerie non louée est composée des lits de résidences secondaires ; ces derniers demeurent par essence des lits touristiques, même s'ils ne sont pas disponibles sur le marché de la location. Ils composent la **capacité d'accueil potentielle** d'une destination.

La résidence secondaire

La résidence secondaire représente le logement qui n'est, comme son nom l'indique, pas occupé à titre principal par son utilisateur. Il s'agit d'un logement autre que le domicile fiscal, lequel correspond en général au domicile principal.

Le terme de **résidence secondaire** définit un logement, une maison individuelle ou un appartement, dont on est soit propriétaire, soit locataire ou à laquelle on a accès à des conditions privilégiées [ASPAN 1993 : 7].

Cette forme d'hébergement est parfois qualifiée de « tourisme chez soi ». Les professionnels de la branche ont également tendance à voir dans les lits non loués des « lits froids », par opposition aux « lits chauds » dont la location est source de gains.

4.1.2.3. Mesurer l'hébergement touristique

Pour rendre compte de l'offre en matière d'hébergement touristique dans un espace récepteur, on procède généralement au décompte des lits existant à des fins touristiques dans cet espace.

Toutefois, les possibilités offertes par les résidences secondaires occupées uniquement par leurs propriétaires, ou par leurs proches, sont difficilement estimables et ne transparaissent en général pas dans les recensements des lits touristiques [FST 1985 : 15]. Pour cette raison, on distingue les lits existants des lits disponibles.

Outre les caractéristiques intrinsèques qui les séparent, les formes d'hébergement présentent également des différences dans leur relation avec l'espace ; c'est l'objet du point 4.2.

4.2. HEBERGEMENT TOURISTIQUE ET UTILISATION DU SOL

Les constructions à des fins d'hébergement touristique mobilisent de grandes surfaces du sol, patrimoine rare et non renouvelable dont la fonction de construction n'est qu'une parmi d'autres. Le bâti touristique participe à l'urbanisation, qui soustrait à tout jamais les sols à l'agriculture, aux cycles naturels ainsi qu'à la flore et à la faune sauvages [HÄBERLI *et al.* 1991 : 15].

4.2.1. Le sol et ses utilisations

4.2.1.1. Définition et fonction

Base nécessaire à la vie, le sol²⁷ fournit à l'homme de quoi satisfaire ses besoins vitaux, c'est-à-dire de quoi s'alimenter et se loger. HÄBERLI *et al.* [1991 : 23] distinguent quatre types de fonctions remplies par le sol :

- « Une **fonction écologique** : le sol assure la régulation des cycles naturels de l'eau, de l'air, des substances minérales et organiques ; il filtre, épure, dégrade et stocke (...) ;
- Une **fonction biologique** : le sol représente le cadre de vie et la base naturelle des microorganismes, des plantes, des animaux et des hommes
- Une **fonction économique** : le sol est la base de la production agricole et sylvicole ; le sol fournit des matières premières (...) ; le sol sert de support aux bâtiments et aux installations de toutes sortes ;
- Une **fonction culturelle** : paysage modelé par l'homme au cours des millénaires, le sol joue un rôle de mémoire historique et culturelle ».

Or l'utilisation du sol par l'homme modifie ces fonctions. Il convient donc également d'envisager les diverses utilisations du sol.

4.2.1.2. Les diverses utilisations du sol

De manière générale, trois utilisations distinctes du sol peuvent être relevées :

- les utilisations pour les constructions humaines diverses (habitat, industrie, routes, etc.), regroupées sous le terme global d'**urbanisation** ;
- les utilisations pour l'agriculture et la sylviculture ;
- les utilisations « faibles », lorsque les milieux ne sont pas ou peu anthropisés, laissés proches de l'état naturel.

Des classifications plus précises peuvent être greffées à cette catégorisation de base. Ainsi celle établie par l'OFS, à laquelle nous aurons recours dans ce travail, distingue :

- les surfaces boisées ;
- les surfaces agricoles utiles ;

²⁷ « Le sol est la couche de terre meuble de l'écorce terrestre où peuvent pousser les plantes » [OFS 2002 A : 76].

- les surfaces d'habitat et d'infrastructure ;
- les surfaces improductives.

La mise en catégorie de l'OFS offre ensuite, comme le détail présenté en annexe le montre, des ramifications encore étendues pour chaque catégorie.

Dans cette classification, l'hébergement entre dans les surfaces d'habitat et d'infrastructure, qui regroupent elles-mêmes les aires de bâtiment, les surfaces de transport, les aires industrielles, les espaces verts et les lieux de détente et les surfaces d'infrastructure spéciale.

Les multiples utilisations du sol mettent en relief les enjeux qui sont inhérents à cette ressource rare.

4.2.1.3. Les enjeux inhérents au sol

Sachant que le sol est la base essentielle de la vie et que sa formation millénaire ne permet pas de le reconstituer rapidement, il s'agit d'en faire un usage modéré²⁸ et de le protéger à titre préventif. L'OFS [1996 B : 3] affirme que « le sol constitue (...) l'un des biens les plus précieux et les plus dignes de protection de l'humanité ».

Si le sol est utilisé sans ménagement, il peut être dégradé, qualitativement ou quantitativement. Les atteintes qualitatives, chimiques ou mécaniques, sont produites par pollution ou compression du sol. Quantitativement, le sol peut être endommagé par la perte de terres, à des fins de constructions ou d'installations, mais aussi par l'érosion et la réduction de l'épaisseur du sol.

On estime que « les principaux responsables de la pollution et de la destruction des sols sont l'urbanisation et l'extension des infrastructures de transport, l'agriculture intensive, les émissions de l'industrie, de l'artisanat et du trafic, et enfin les activités de loisirs » [OFS 2002 A : 77].

Dans la suite de ce chapitre, nous nous centrons sur les impacts négatifs de l'hébergement sur l'utilisation du sol.

4.2.2. Coûts de l'hébergement en matière d'utilisation du sol

Dans les points ci-après, nous passons en revue les coûts engendrés par les structures d'hébergement touristiques. Remarquons qu'en plus des bâtiments matérialisant les hébergements, il faut considérer toutes les infrastructures et aménagements requis pour leur usage et leur accès : réseau d'électricité, d'eau potable, d'égouts, routes, chemins, etc. ; ils doivent être dimensionnés pour la somme des lits existant dans la station, y compris les lits potentiels.

4.2.2.1. Gaspillage du sol

Les besoins en sol destinés à la construction d'hébergements touristiques exigent de grandes surfaces de terrains, pour une rentabilisation faible et une finalité qui n'est pas vitale, à l'inverse de l'hébergement permanent. Face à ce constat, il peut sembler peu

²⁸ Selon BIANCHI [1989], cité dans VUICHARD [2003 : 41], « l'utilisation du sol peut être qualifiée de mesurée ou d'économe lorsqu'elle ne compromet pas la fertilité du sol à long terme, lorsqu'elle restreint le plus possible les atteintes irréversibles causées par la pollution, les travaux de terrassement et de construction, et lorsqu'elle est soutenue dans ces objectifs par des cadres juridiques et économiques appropriés ».

justifiable en termes d'économies de sol, d'utiliser des ressources non renouvelables en quantité, pour construire des hébergements dont l'occupation n'est que temporaire.

4.2.2.2. Urbanisation

Les hébergements touristiques contribuent à l'avancée de l'urbanisation²⁹, au détriment des surfaces naturelles et de celles utilisées pour l'agriculture et la sylviculture.

- D'une part, l'urbanisation engendre la disparition des espaces naturels, nécessaires à l'équilibre de l'écosystème. Il en résulte une diminution de la diversité biologique et une banalisation des paysages par leur artificialisation et par la réduction des spécificités locales. La banalisation est parfois aggravée par une pollution des paysages par l'architecture, lorsque les choix architecturaux (dimensions, proportions, couleurs, lignes, matériaux) ne facilitent pas une intégration des bâtiments dans le paysage³⁰.
- D'autre part, l'urbanisation étend l'imperméabilisation des sols, qui marque la rupture des fonctions écologiques jouées par le sol. Les sols imperméabilisés par des constructions ou des matériaux imperméables (goudron, béton) ne peuvent plus remplir leurs fonctions écologiques de station pour les plantes et les organismes, d'alimentation et de filtre des eaux souterraines.

4.2.2.3. Concurrence au niveau du foncier

Comme nous l'avons décrit *supra*, les fonctions attribuées au sol ne se limitent pas à la construction, et la construction ne se réduit pas aux bâtiments d'hébergements touristiques ; c'est pourquoi les hébergements génèrent une double concurrence :

1. La concurrence envers les autres activités humaines est particulièrement marquée dans l'agriculture. La zone agricole est une zone de conflit, car les meilleures terres agricoles correspondent en général aux zones ensoleillées, planes et accessibles, convoitées pour la construction.
2. Les bâtiments d'hébergement prennent la place en zone constructible - parfois sur les parcelles les mieux disposées - des bâtiments de logement permanent, de services, etc.

Evidemment, le marché foncier et les politiques d'affectation des territoires exercent un rôle très important dans la répartition spatiale des activités. Nous ne détaillons volontairement pas plus ce point ici, puisqu'il fera l'objet du chapitre 5.

4.2.2.4. Morcellement des territoires

Les constructions, et particulièrement lorsqu'elles sont diffuses, provoquent l'essaimage ou le mitage du paysage, le rompant visuellement et dans ses fonctions biologiques. Le territoire découpé par des localisations humaines sporadiques place des barrières aux déplacements de la faune et engendre un morcellement des parcelles agricoles, diminuant leur rentabilité.

²⁹ A ce sujet, PREAU [1982 : 151] affirme que « le tourisme est le véhicule des pratiques urbaines, même si l'une de ses aspirations est la redécouverte de la nature ; il est le signe de l'urbanisation d'une région au même titre qu'il est la cause visible de sa transformation ».

³⁰ Selon ESCOURROU [1993 : 228] : « le tourisme projette un milieu urbanisé en milieu « naturel ». Il est exact qu'il est consommateur énorme de terrain et soustrait aux activités antérieures de grandes surfaces. Les constructions y sont généralement celles des villes, dans leur style, leurs volumes considérables, leur aspect « moderne » tout à fait différent de la couleur locale ».

Les impacts qui viennent d'être cités concernent l'hébergement dans sa globalité. Toutefois, chaque mode d'hébergement présente des externalités différentes ; c'est pourquoi nous établissons, dans le point 4.2.3., un bilan des coûts par mode d'hébergement.

4.2.3. Bilan des coûts par mode d'hébergement

En raison des caractéristiques de construction, de localisation et de fonctionnement propres à chacun des deux principaux modes d'hébergement (l'hôtellerie et la parahôtellerie), il est possible d'effectuer une comparaison des coûts qu'ils génèrent.

Nous ne nous réduisons pas ici à envisager les externalités négatives sur le sol ; afin de donner un aperçu plus global, nous envisageons également dans un second temps les autres externalités négatives.

4.2.3.1. Hôtellerie et parahôtellerie

4.2.3.1.a) *Externalités en matière d'utilisation du sol*

La consommation en matière de sol tient à l'aménagement des hébergements et à leurs caractéristiques architecturales. Néanmoins, en règle générale, les hôtels se présentent sous la forme d'un bâtiment compact ou de bâtiments regroupés, alors que les constructions parahôtelières, dotées d'un support immobilier [NAMUR 1993 : 53], s'illustrent par une déclinaison des formes de logement, allant de la barre ou de la tour à la maison individuelle³¹.

Il s'ensuit que la **surface au sol moyenne** requise par lit touristique, diffère d'un mode d'hébergement à l'autre. Ainsi la surface nécessaire pour un lit en parahôtellerie est globalement supérieure à celle d'un lit en hôtellerie. Des chiffres avancés par KRIPPENDORF [1987 : 41] et repris par l'OFS [2002 A], estiment à 160 m² la surface requise pour un lit en appartements de vacances et en résidence secondaire³² contre 30 m² pour un lit d'hôtel. En raison de son caractère extensif, KRIPPENDORF [1977 ; 1987] a qualifié la parahôtellerie de véritable « dévoreuse de paysages ».

La critique n'est pas limitée aux appartements et résidences de vacances. Le camping-caravaning est lui aussi par exemple un grand consommateur d'espace. DEWAILLY et FLAMENT [2001 : 36] remarquent qu'« un emplacement de terrain homologué offre environ 100 m² pour 3 ou 4 personnes, soit environ 5 à 8 fois plus qu'un hôtel qui, de surcroît, peut « empiler » ses emplacements ».

En considérant la surface occupée par lit et son taux d'utilisation, le constat est encore plus pertinent : un lit d'hôtel, pour une surface cinq fois moindre, est en moyenne trois fois plus occupé qu'un lit en appartement de vacances et en résidence secondaire. Or « moins les constructions sont habitées, plus le gaspillage de sol est important du point de vue de l'espace et de la rentabilité » [KRIPPENDORF 1987 : 41].

³¹ Dans le cas de la maison individuelle, il faut encore ajouter à la surface nécessaire à la construction, celle nécessaire aux infrastructures d'accès et d'utilisation, propres à chaque résidence. La surface est beaucoup plus importante pour une habitation individuelle que pour une habitation mixte.

³² Le chiffre de 160 m² est une moyenne pour toute la parahôtellerie (louée et non louée). La surface requise pour une résidence secondaire est supérieure (ci-après).

4.2.3.1.b) Autres externalités environnementales

C'est particulièrement en termes d'impact sur le paysage que la différence entre les deux modes d'hébergement est appréciable. Les hôtels gagnent en général à être centrés dans l'agglomération et les plus accessibles possible ; ils ne génèrent donc qu'un impact limité sur le paysage. La recherche du calme et de la proximité avec la nature a tendance à rapprocher les résidences de vacances des zones périphériques moins construites et à « urbaniser » des surfaces croissantes.

Quant à la consommation de ressources (eau, énergie) et la production de nuisances, elles sont plus faibles lorsque les logements sont regroupés en un bâtiment que lorsqu'ils sont disséminés.

Pour que notre étude soit pertinente, il nous semble nécessaire d'envisager l'hôtellerie et la parahôtellerie également sous l'angle des coûts non environnementaux qu'elles génèrent.

4.2.3.1.c) Externalités socio-économiques

BRIDEL [1995 Tome 1 : 231] remarque que, non seulement l'hôtellerie contribue par sa position souvent centrale à définir le caractère d'une station touristique, mais qu'en outre, elle compose la base économique principale de la station. Par ses prestations diverses qui peuvent dépasser la fonction d'hébergement (restaurant, services financiers, taxi, infrastructures sportives, animations, etc.), l'hôtellerie représente une source de services pour les touristes. Son exploitation produit des emplois³³ et des revenus pour la collectivité.

Les retombées financières de la parahôtellerie ne sont pas aussi élevées. KRIPPENDORF [1987 : 30] a calculé que cent lits d'hôtels rapportent quatre fois plus que cent lits de logements de vacances et créent quatre à cinq fois plus d'emplois³⁴. A cela, s'ajoute le fait qu'il revient souvent aux communes d'investir dans des équipements et infrastructures suffisantes pour assumer les pics de fréquentation des logements de vacances, sur de brèves périodes. Or LACOUR et SERVOIN [1993 : 72] rappellent que « pour la collectivité publique, la fréquentation touristique n'est acceptable que si les charges en résultant sont correctement couvertes par des ressources assises sur l'activité et les flux économiques et non pas exclusivement sur le potentiel d'imposition des ménages permanents ».

Le *tableau 6* reprend quelques indicateurs qui facilitent la comparaison des externalités produites par l'hôtellerie et la parahôtellerie.

	Parahôtellerie	Hôtellerie
Emplois	4 – 5 / 100 lits	20 – 40 / 100 lits
Dépenses des touristes	facteur 1	facteur 3 à 4
Surface utilisée	env. 160 m ²	env. 30 m ²

Tableau 4 : Quelques indicateurs de l'hôtellerie et de la parahôtellerie (louée et non louée, en moyenne)

Tiré de ASPAN [1993 : 14]

Dans l'hébergement, la résidence secondaire occupe une place particulière. Elle fait l'objet du point suivant.

³³ Selon BRIDEL [1995 Tome 1 : 231] l'hôtellerie est la forme d'hébergement la plus intensive en emplois.

³⁴ Les chiffres de la FST [1985 : 23] évaluent à cinq à dix fois plus d'emplois pour l'hôtellerie que pour les résidences secondaires.

4.2.3.2. Un cas particulier : la résidence secondaire

Une bonne part des externalités attribuées à la parahôtellerie provient ou semble provenir des résidences secondaires. Celle-ci apparaît parfois au niveau de la consommation de sol, comme le « mouton noir » du système touristique ; la Fédération suisse du tourisme (FST) estime [1985 : 23] que les résidences secondaires nécessitent de 250 à 1000 m² de terrain. Essayons-nous ici à rétablir une approche ambivalente sur ce type de logement³⁵ ; pour ce faire, comme dans le point précédent, nous dépassons les externalités liées uniquement à l'utilisation du sol. Nous adoptons ci-dessous un schéma de présentation de type « avantages-inconvénients ».

4.2.3.2.a) Externalités positives

La construction et la vente de résidences secondaires font vivre les artisans locaux du génie civil et de l'immobilier ; elles sont de ce fait une source de développement non négligeable, notamment pour les régions les plus isolées.

Réclamant des critères urbains en matière de qualité, les résidents secondaires contribuent à améliorer les infrastructures des lieux de villégiature. Ils participent aussi à l'entretien, voire à la sauvegarde du milieu bâti patrimonial qui, sans une intervention extérieure pourrait être perdu. Par leurs taxes et impôts, ils concourent au soutien des finances communales.

En s'insérant dans la communauté locale, les vacanciers amènent un renouveau culturel et une plus grande ouverture d'esprit.

4.2.3.2.b) Externalités négatives

De nombreuses critiques à l'encontre des résidences secondaires ont été introduites dans le chapitre précédent à l'égard de la parahôtellerie. Nous ne les reprenons pas ici - notamment leur contribution au mitage du paysage - mais les complétons.

La principale critique envers les résidences secondaires tient à la faiblesse de leur utilisation. De grandes surfaces sont nécessaires à leur construction, et d'autant plus encore s'il s'agit de maisons individuelles, pour une fréquence d'utilisation qui ne dépasse en moyenne pas quelques semaines ou mois par an. Une grande proportion des lits demeure en effet inutilisée la majeure partie du temps lorsque les propriétaires n'ont pas besoin ou ne veulent pas louer leur résidence à des tiers. La faible occupation est souvent encore aggravée par un sentiment de lassitude chez les propriétaires, à force de fréquenter le même site.

Cette situation de bas taux d'occupation de constructions pérennes engendre à notre sens un triple préjudice :

1. pour les populations locales qui cherchent à se loger sur place alors que des logements sont inoccupés ;
2. pour l'économie touristique locale, qui requière un maximum des capacités d'accueil aux périodes de grandes fréquentation ;
3. pour la collectivité locale et les autorités qui assument la majorité des coûts de cette faible occupation :
 - il s'ensuit de cette dernière des problèmes de rentabilité pour les services dans la station ;
 - les volets clos ternissent l'image de la station, grève le cadre de vie des habitants et renforce l'idée d'une désertification progressive des stations de villégiature ;
 - « l'inoccupation ou l'occupation incontrôlée des hébergements touristiques entraînent inévitablement des distorsions dans l'organisation et le fonctionnement des services publics » à la charge de la collectivité

³⁵ Informations tirées de FST, OFAT [1985] et ASPAN [1993].

publique (viabilisation, entretien des voies d'accès, déneigement, ramassage des ordures ménagères) [LACOUR, SERVOIN 1993 : 72].

Globalement, les résidences secondaires présentent donc de faibles rentabilité et productivité du sol à l'hectare, et d'autant plus lorsque la sous-utilisation des logements est couplée à une sous-utilisation des surfaces (répartition diffuse des résidences).

La seconde critique que nous pouvons apporter, tient au fait que l'établissement de résidents temporaires peut engendrer auprès de la population locale une impression de dépendance étrangère. La participation des résidents touristiques aux décisions locales peut paraître incompatible avec leur présence irrégulière.

Enfin, pour les milieux du tourisme, il apparaît ardu d'établir des statistiques fiables et représentatives à partir des résidences secondaires. Tant les capacités d'accueil que les nuitées semblent difficilement saisissables ; cela engendre une perte de profits pour les sociétés touristiques locales (taxes de séjours) et des approximations dans l'évaluation de la fréquentation touristique. Or cette évaluation est indispensable à l'établissement de plans de développement rationnels du tourisme.

A titre récapitulatif, le schéma ci-dessous regroupe les diverses externalités relatives aux résidences secondaires.

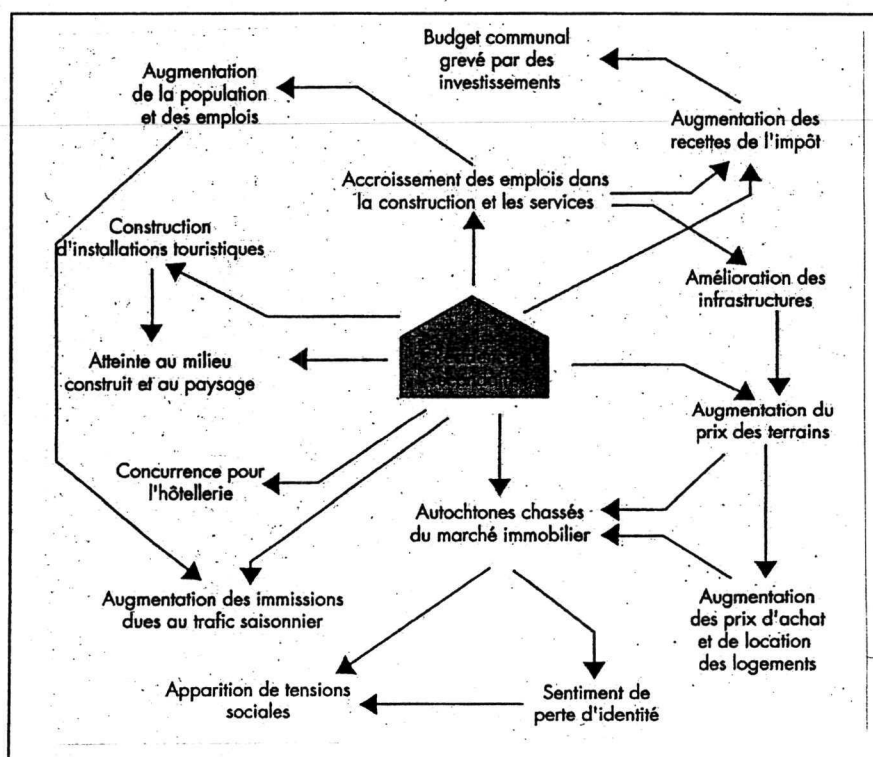


Figure 6 : Conséquences de la construction de résidences secondaires

Tiré de ASPAN [1993 : 15]

4.2.3.3. Synthèse : l'hôtellerie est l'hébergement à privilégier

Il ressort du bilan des externalités que nous venons d'établir que l'hôtellerie est à la fois la forme la moins dommageable pour l'environnement par ses constructions concentrées et

centralisées, ainsi que la plus favorable socialement et économiquement, grâce aux emplois qu'elle crée sur place et à ses revenus réguliers.

Or la construction d'hôtels est généralement plus coûteuse que celle de logements parahôtelières. L'aménagement d'un hôtel passe en effet par la réalisation de structures et surfaces fonctionnelles peu ou pas rentables (restaurant, accueil, etc.) dont il faut assurer la mise en service et l'entretien. De plus, les frais d'exploitation s'ajoutent aux frais de construction.

La rentabilisation d'une entreprise hôtelière demande une utilisation sur le long terme, tout comme des logements mis en location. En effet, la stabilité des revenus provient d'une occupation régulière et maximale des structures existantes sur la durée.

Dans le cas des résidences secondaires, la logique est différente. La résidence secondaire est rentable par sa construction et sa vente, sur une courte durée, parfois même de manière anticipée (vente sur plans). Pour garantir une stabilité des revenus liés au tourisme et maintenir des emplois, il faut donc construire sans cesse.

La résidence secondaire apporte par ses effets directs et ses effets redistributifs des avantages pour les lieux récepteurs ; il ne s'agit donc pas *a priori* de condamner les logements secondaires mais plutôt de limiter leur développement.

La construction des hébergements touristiques dans les lieux de villégiature est en relation avec l'espace : non seulement elle influence l'utilisation de l'espace, mais elle dépend également des mécanismes qui y régulent la répartition des activités. Pour cette raison, nous consacrons un chapitre particulier au lien du tourisme avec le marché foncier.

5

Tourisme et marché foncier

Dans le chapitre précédent, nous avons souligné le rôle-clé joué par l'hébergement au sein du système touristique et avons analysé les relations entre l'hébergement touristique et le sol. Or, l'étude de l'utilisation du sol passe nécessairement aussi par une compréhension des mécanismes du marché foncier.

Le marché foncier régit le rapport du tourisme au sol et génère des répercussions multiples et complexes sur les lieux récepteurs. Il intervient non seulement dans la localisation des constructions, mais aussi dans le choix de leurs formes, leur nombre, leur taille, etc., exerçant soit une contrainte, soit une stimulation pour le développement.

Dans ce dernier chapitre théorique, nous n'avons pas la prétention de décrire de manière exhaustive le fonctionnement du marché foncier ; étant donné la complexité du sujet, nous nous bornons à retracer ses mécanismes de base et ses liens avec le tourisme.

5.1. MECANISMES DU MARCHE FONCIER

Le sol présente la caractéristique d'être à la fois un produit de consommation et un facteur de production. En tant que tel et existant en quantité limitée, le sol obéit aux règles qui régissent les marchés des ressources productives [DEISS *et al.* 1989 : 17]. Le prix des terrains est donc défini par la **loi de l'offre et de la demande**.

Brièvement, rappelons que cette dernière pose pour principe, que l'équilibre du marché se définit par l'interaction entre l'offre et la demande [*Idem* 23]. Il en résulte que si l'un ou l'autre des deux éléments varie, l'équilibre est rompu et le prix de la ressource change. Selon le modèle théorique de base, si la demande augmente et que l'offre baisse, les prix augmentent eux aussi ; si l'offre augmente alors que la demande baisse, les prix baissent. Les prix dépendent donc du fonctionnement du marché.

Portons une attention particulière à la situation de l'offre dans le système foncier : une offre trop abondante entraîne un blocage par saturation du marché. La saturation peut être de nature diverse :

- une saturation géographique (trop d'offre en un lieu donné par rapport à la demande) ;
- une saturation du produit (trop d'offre dans une catégorie de produits, trop de stock) ;
- une saturation concernant les cibles de clientèle (trop d'offre ciblée pour un type de clientèle).

Si le prix du sol dépend certes des mécanismes de base de la loi de l'offre et de la demande, il faut en outre tenir compte de **particularismes propres au sol** qui complexifient le comportement de base qui vient d'être décrit. Un terrain n'est en effet pas un bien économique comme un autre. Tant la nature du sol, que l'organisation et le fonctionnement du marché foncier « interdisent d'y transposer simplement les raisonnements et les résultats généraux de la science économique » [COMBY, RENARD 1996 : 3]. La nature même du sol en fait **un bien à part** : unique, non produit, non reproductible, inextensible, diversifié presque à l'infini, à la fois bien de consommation et de production, non meuble et peu élastique, etc. [*Ibid.*].

On peut malgré tout envisager des critères déterminants qui influencent la valeur d'une parcelle [MARINI, REMOND 1976 : 57-58] et son utilisation :

- sa qualité physique et sa morphologie ;
- sa localisation par rapport aux zones de peuplement (centralité ou non) ;
- l'usage permis par sa situation à l'égard des services et des réseaux de voirie ;
- son affectation ou zonage en fonction de la situation juridique (constructible ou non).

La **valeur** de chaque bien foncier est déterminée par la combinaison de ces critères, ce qui explique l'infinie variété des situations rencontrées ; à ce titre, on peut être tenté de considérer *des* marchés fonciers, plutôt qu'*un* marché foncier. COMBY et RENARD [1996], mettent en effet en évidence, l'existence possible sur un même espace de plusieurs objets fonciers qui obéissent à des mécanismes différents de formation de la valeur³⁶.

De manière générale, nous pouvons déduire de critères *supra*, les parcelles situées au centre des agglomérations ont la valeur la plus élevée : elles présentent des avantages des économies en termes de localisation. L'attractivité et la rareté des surfaces disponibles y provoquent la concentration des prétendants et une hausse des prix. Car « c'est en effet la compétition que se livrent les acquéreurs potentiels d'un espace donnée qui en détermine la valeur ; celle-ci sera, en définitif, celle que lui accordera l'acquéreur disposé à y mettre le prix le plus élevé³⁷. (...) La valeur de l'espace ne se forme pas, comme ailleurs, du côté de l'offre, mais du côté de la demande » [COMBY, RENARD 1996 : 18].

Néanmoins, un critère particulièrement affirmé sur une parcelle peut suffire à expliquer un renchérissement de sa valeur. Parmi les critères cités ci-dessus, un est particulièrement important³⁸ : l'utilisation présente et à venir de la parcelle et les droits qui s'y attachent. La valeur des surfaces est très inégale, selon l'usage auquel elles sont destinées. Le prix d'acquisition du sol représente en effet « un droit sur tous les services ou revenus, présents et futurs, que sa possession procure au propriétaire » [DEISS *et al.* 1989 : 18]. Les parcelles destinées à la construction ont une valeur potentielle bien plus élevée que celles destinées à l'agriculture, à la sylviculture ou celles qui sont improductives, car le revenu potentiel que le propriétaire pourra en tirer est supérieur.

Il suffit donc de modifier l'un des critères pour changer la valeur d'un terrain. Il s'ensuit que chacun de ces critères peut faire l'objet de **prévisions et de comportements spéculatifs** résultants de la capitalisation des rendements futurs escomptés [DEISS *et al.* 1989 : 41]. Car le prix du sol est fonction de son utilisation³⁹ : il exprime « la valeur marchande ou spéculative des diverses activités humaines liées à son utilisation. Ainsi, la possibilité d'une utilisation rentable fait grimper les prix et, à l'inverse, les prix élevés ne favorisent que les utilisations à haut rendement » [HÄBERLI *et al.* 1991 : 115].

La complexité des mécanismes d'anticipation est encore accrue « par le fait que chaque catégorie d'**agents** (les propriétaires, les constructeurs, les utilisateurs, les collectivités publiques) raisonne par rapport aux préoccupations qui lui sont propres, c'est-à-dire par rapport aux fonctions économiques qu'elles assignent à l'espace⁴⁰ » [MARINI, REMOND 1976 : 53]. Concrètement :

- le propriétaire, libère la part de sol destinée à être vendue ;

³⁶ Par exemple, dans un même village, on peut trouver des terrains de situation et de nature comparables mais dont la valeur diffère car les uns sont classés en terrains constructibles et les autres non.

³⁷ « Le prix d'une parcelle est fixé par arbitrage entre un prix minimal exigé par le vendeur et un prix maximal admis par l'acheteur » [BAUER, ROUX 1976 : 82].

³⁸ Nous l'incluons parmi les critères de base même si le zonage n'appartient pas aux règles « naturelles » du marché foncier mais résulte d'une intervention de contrôle dans le système.

³⁹ Il faut relever que le prix du sol anticipe sur l'affectation de la parcelle en question mais aussi sur celle des parcelles voisines.

⁴⁰ Le sol peut être un instrument d'épargne ou de consommation.

- le promoteur, fait le lien entre le marché foncier et le marché immobilier, en fournissant des terrains à bâtir équipés ou des produits immobiliers finis ; il cherche à maximiser la plus-value acquise à partir du terrain ;
- les pouvoirs publics, interviennent par une action réglementaire et par la réalisation d'infrastructures.

En ce qui concerne les utilisations potentielles du sol, l'**exploitation immobilière**⁴¹ est économiquement l'activité la plus attractive. L'immobilier est un marché dérivé, dont le commerce ne porte pas sur le sol lui-même mais sur l'utilisation qui peut en être faite [HÄBERLI *et al.* 1991 : 59]. Comme le foncier, l'immobilier est un marché spéculatif, car « les prix sont fonction de la capitalisation des rendements futurs présumés, et réagissent très vite aux attentes » [*Idem*].

Notons toutefois que les marchés foncier et immobilier sont très dépendants des facteurs conjoncturels. On envisage ainsi que par nature l'immobilier est une activité cyclique ; un extrait tiré d'un article de CHASPOUL [1993 : 11] explicite ce propos :

« Pendant les périodes où la demande est très forte, les prix montent, et les stocks se commercialisent très vite, ce qui a un effet d'entraînement sur la production et les prix.

Puis essentiellement pour des raisons de solvabilité du marché, il y a – progressivement ou assez brutalement selon les cas (plus le cycle a été violent en hausse, plus l'arrêt est brutal) – blocage de la commercialisation.

Ensuite tout s'enchaîne : la production se bloque, les prix ne bougent pas⁴² et quelquefois baissent (rarement et très peu sur les bons produits), et il y a tétanisation du secteur productif qui ne met plus rien sur le marché.

Le jour où la demande commence à nouveau à s'exprimer, comme le cycle de production est long, l'offre est très réduite par rapport à une demande qui s'amplifie mécaniquement, le cycle oscille et repart, qui attire à nouveau de nouveaux producteurs, etc. Ainsi, la notion de « rythme de croisière » ou d'« année de référence » n'existe pas dans l'immobilier.

Les indicateurs de ces cycles sont connus par l'expérience, qui permettent de déterminer si l'on se trouve dans un cycle haut ou dans un cycle bas. Plus difficile est de savoir, quand on est dans tel ou tel cycle, à quel moment il va s'arrêter... »

Les **causes conjoncturelles** possibles sont par exemple une crise économique, une hausse des prix hypothécaires, une hausse des coûts de l'immobilier, etc. L'immobilier dépend directement des prix du foncier ; une hausse des prix peut s'expliquer notamment par la raréfaction du sol, ainsi que par une situation de croissance économique et de taux d'intérêt faibles [HÄBERLI *et al.* 1991 : 58].

Un peu à l'image des facteurs conjoncturels, l'inclusion du tourisme dans les mécanismes du foncier intervient comme un élément perturbateur au système.

5.2. INCLUSION DE LA VARIABLE TOURISTIQUE DANS LE MARCHE FONCIER

L'entrée du tourisme dans les mécanismes du marché foncier, y introduit une nouvelle variable et modifie le fonctionnement théorique et « naturel » du modèle. D'un côté, le tourisme crée un marché incitant les acteurs du foncier à produire de l'offre foncière pour en

⁴¹ Sous ce terme, nous comprenons ici les activités relatives à la construction, la vente ou l'achat d'immeubles [Petit Robert 1993 : 1129].

⁴² Dans les domaines du foncier et de l'immobilier, les phénomènes de **hausse spéculative** des prix qui se produisent ne s'ensuivent pas de baisses significatives comme c'est le cas dans d'autres marchés économiques : à court terme les prix fonciers ne baissent pas ou peu [GUICHARD, SEGURET 1995 : 95].

retirer des bénéfices. De l'autre, le tourisme génère et stimule localement une demande en sol⁴³, qui a comme particularité de ne pas tenir de la satisfaction de besoins vitaux. Intéressons-nous ici plutôt à ce second aspect de la relation foncier-tourisme.

La demande propre au tourisme est, comme nous l'avons relevé précédemment, concentrée dans l'espace et le temps⁴⁴, présentant des pics lorsque la conjoncture favorise le développement touristique ; cela encourage la pression sur le foncier et provoque son renchérissement. Lorsque la demande foncière fléchit, les prix du foncier restent élevés en raison de la raréfaction des surfaces disponibles.

Néanmoins, le système touristique entretient une pression minimum permanente sur le foncier. En effet, le fonctionnement du système touristique nécessite une adaptation, une diversification et une croissance continues **de l'offre en infrastructures et superstructures** ; il en va de la survie économique du système.

Les besoins en surfaces foncières pour l'hébergement sont donc constants. LACOUR et SERVOIN [1993 : 70] parlent à ce sujet d'une « course-poursuite pour l'adaptation permanente de la capacité d'accueil » ; KRIPPENDORF [1977 : 79] pour sa part, dénomme ce phénomène le « cercle vicieux de la croissance quantitative illimitée » (*figure 7*).

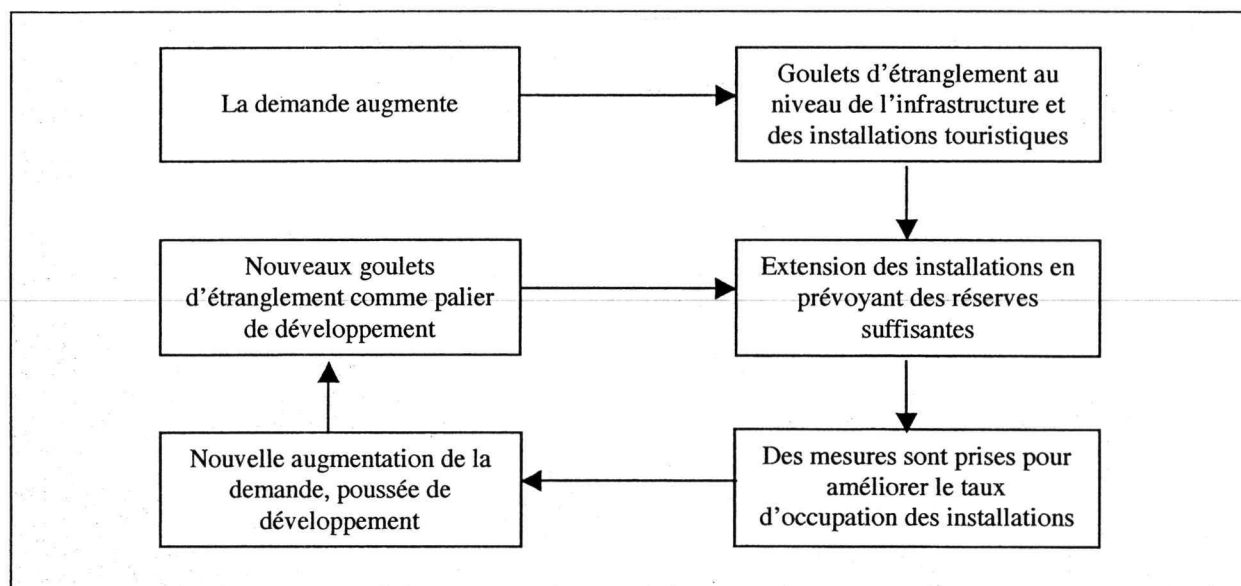


Figure 7 : Le cercle vicieux de la croissance touristique

Tiré de CLIVAZ [2000 : 110]

Traçons-en les traits principaux : la demande encourage un développement de l'offre souvent surdimensionné ; la nécessité de rentabiliser ces infrastructures entraîne à son tour la construction de nouveaux lits. Et finalement, comme le montre la *figure 7*, aucun goulet d'étranglement ne bloque une adaptation constante et automatique de l'offre touristique.

Les thèmes évoqués pour justifier une nécessité permanente de développement sont les suivants : la survie de la station, la concurrence de stations plus innovantes, les nouvelles attentes de la clientèle, l'attrait du succès pour ceux qui ont pris des risques, etc. [DEPREST 1997 : 92].

Dans le cas de l'hébergement, deux phénomènes sont à noter :

⁴³ La pression est d'autant plus forte que les stratégies touristiques de *marketing territorial* contribuent à l'attractivité des zones de villégiature ; la demande est consolidée par une marchandisation du lieu, contredisant à nouveau l'évolution naturelle du marché foncier. Médiatiser le lieu touristique représente une manière de créer de la valeur marchande au foncier.

⁴⁴ La pression est d'autant plus forte que les constructions touristiques doivent être construites sur un court laps de temps, afin d'être rentables le plus rapidement possible, souvent dès la saison touristique suivante.

1. la baisse des lits à louer dans les destinations - suite aux réaffectations des lits touristiques, à leur location permanente ou leur vente - entraîne de nouvelles constructions pour maintenir la capacité d'accueil ;
2. afin de rentabiliser des infrastructures touristiques qui s'étoffent⁴⁵, il faut plus de clients. Les infrastructures touristiques de loisirs dépendent de l'extension du nombre de lits.

Cette situation favorise les comportements d'anticipation et de spéculation. Or, l'interprétation de la demande ou sa non prise en compte peut conduire à une inflation du nombre de lits, générer une saturation⁴⁶ et poser ensuite des problèmes de remplissage et de rentabilité ; cela conduit le système à un blocage. Dans ce cas, le maintien de la valeur immobilière et l'assurance de la qualité de la construction peuvent ne plus être garantis [AIEST 1995 : 10].

Voilà assurément une première conséquence du marché foncier. Pour poursuivre dans cette voie, le point 5.3. est consacré aux externalités négatives générées par le marché foncier.

5.3. EXTERNALITES NEGATIVES DU MARCHE FONCIER

Au regard du fonctionnement spontané du marché foncier, tel que nous l'avons envisagé, il ressort que ce marché présente des signes d'**imperfection**. Pour preuve relevons les éléments suivants :

- Le marché du sol ne remplit pas toutes les hypothèses de la concurrence parfaite, puisque « du fait de leurs caractères singuliers, il est impossible de trouver deux terrains qui soient en tout point équivalents » [MARINI, REMOND 1976 : 58] ; aucune parcelle n'est exactement identique à une autre et ne correspond exactement aux mêmes critères de prix. La formation des prix d'une parcelle de terrain est influencée par de nombreux facteurs microéconomiques [DEISS *et al.* 1989 : 40 et 60] ; il en résulte une grande **hétérogénéité** des prix du sol.
- Si la spéculation est normalement présente dans le marché foncier (et d'autant plus dans un jeu libéral), elle est un mécanisme d'anticipation individuelle que le marché intègre difficilement : elle est source de la **non-transparence** du marché ainsi que d'incertitudes [MARINI, REMOND 1976 : 58].
- Il existe une **divergence entre les coûts et les avantages individuels et collectifs** [OCDE 1992 : 27-28] ; la situation « naturelle » du marché offre des équilibres satisfaisant les intérêts individuels mais peu l'intérêt commun : « (...) la production, la protection, la consommation ou la destruction de biens publics échappent aux lois du marché » [HÄBERLI *et al.* 1991 : 117]. En outre, le prix du foncier reflète uniquement la rareté du produit pour les générations actuelles sans prendre en compte ses intérêts pour les générations futures [OFS 2002 A : 271]. L'acheteur ne s'acquitte que du prix d'achat du produit mais laisse à la collectivité ou aux générations futures les coûts engendrés par son utilisation.

Le marché foncier, en raison de ces déficits de fonctionnement, génère des externalités négatives ; le tourisme ne vient que renforcer ces tendances.

⁴⁵ « Une clientèle fidélisée oblige au maintien de la qualité des prestations et surtout à une réflexion perpétuelle sur l'innovation. (...) De même, attirer de nouvelles clientèles implique d'offrir de nouvelles gammes de prestations » [MOUGEOTTE 2001 : 28].

⁴⁶ N'oublions pas que l'immobilier touristique et de loisirs a ses particularités, dont celle de ne pas correspondre à un besoin vital et obligé comme le logement principal [BENHAMOU 1993 : 32].

Tout d'abord, en raison de l'importance primordiale de l'usage du sol, « dans des conditions d'économie de marché, seul le milieu bâti (...) offre des rentes⁴⁷ foncières positives et parfois très élevées » [HÄBERLI *et al.* 1991 : 116]. L'utilisation du sol à d'autres fins passe au second plan, car elles sont une source de profits moindre ou difficilement estimable : une surface proche de l'état naturel n'est par exemple pas quantifiable en termes financiers, puisque la valeur esthétique et écologique des paysages est difficilement objectivable⁴⁸. Les surfaces naturelles dégagent une rente foncière nulle, voire négative ; la valeur des terres agricoles est elle aussi nettement inférieure à celle des terres à bâtir.

Il en résulte non seulement un intérêt second pour ces surfaces à la plus-value faible, mais aussi une concurrence entre diverses activités pour leur utilisation. Les activités agricoles étant en règle générale moins rentables que celles de la construction, la tendance logique, si la situation des terrains s'y prête, est d'y implanter des bâtiments. A ce titre, le tourisme participe à cette tendance et devient un concurrent direct de l'agriculture sur le marché foncier. Là où la demande est forte et concurrentielle entre les activités, **tensions et conflits fonciers** peuvent voir le jour, puisque « le fonctionnement du marché favorise l'affectation des meilleurs sites aux services à haute valeur ajoutée (...) » [HÄBERLI *et al.* 1991 : 116] et que les utilisations du sol peu rentables et peu compétitives cèdent la place à celles qui le sont plus.

Au niveau de l'agglomération, le centre se dessine comme la localisation la plus attractive pour les activités à haut rendement. Une hausse des prix du sol provoque l'évincement, dans les emplacements chers, des utilisateurs les plus faibles économiquement et de certaines utilisations moins rentables ou nécessitant plus de surfaces ; leur relocalisation se fait dans des sites périphériques meilleur marché [HÄBERLI *et al.* 1991 : 58]. C'est le cas pour une part des logements, l'industrie, l'artisanat et les services peu lucratifs.

C'est pourquoi, « le phénomène général de la hausse des valeurs foncières (...) exerce une influence déterminante sur la **localisation** des fonctions urbaines et des catégories d'habitat » [MARINI, REMOND 1976 : 31]. Il encourage une **ségrégation spatiale** (et aussi une utilisation monofonctionnelle de l'espace) par l'habitat et les activités, les couches les moins aisées de la population s'établissant en périphérie. Dans le cas du tourisme, les indigènes sont repoussés en lisière des lieux de villégiature par le renchérissement du sol, car le prix du foncier et des loyers payé par les gens de l'extérieur défie toute concurrence [KRIPPENDORF 1987 : 44]⁴⁹.

Le marché foncier a non seulement une influence directe sur la localisation des activités, mais aussi en conséquence, sur l'**évolution des localités et leur forme**. En reléguant les activités les moins rentables en périphérie, il contribue à l'extension spatiale des agglomérations et à la progression des surfaces urbanisées.

Or, l'urbanisation guidée par des choix déterminés en fonction du prix et la disponibilité des terrains, ne garantit pas un développement harmonieux et équitable au niveau collectif. CUSSET *et al.* [1975 : 65] résument de la sorte : « les transferts au profit d'utilisations plus productives du sol, qui accompagnent le mouvement d'urbanisation de l'espace rural, ne garantissent pas nécessairement une affectation des terres entre différents usages optimale du point de vue de la collectivité ».

⁴⁷ La rente foncière se comprend comme un droit (la propriété du sol) que le propriétaire détient et qui lui donne la capacité de le faire payer, pour autant qu'il y ait une demande [BRIDEL 1995 Tome 1 : 69].

⁴⁸ Rappelons que le sol n'a de valeur que lorsqu'il lui a été attribué une fonction.

⁴⁹ Dans le cas des terrains d'habitation, « de la capacité des futurs occupants à payer un certain montant pour le logement – soit pour la location, soit pour l'achat – dépend en dernier lieu le prix du terrain » [BRIDEL 1995 Tome 1 : 71]. Il résulte donc que la flambée des prix a terrain libre et que les utilisateurs les plus faibles économiquement sont exclus.

Les observations relevées *supra* nous amènent au constat que le marché foncier n'intègre pas dans son fonctionnement, la satisfaction du bien-être collectif. Inévitablement, le mouvement spontané des marchés fonciers est en effet caractérisé par des comportements spéculatifs [MARINI, REMOND 1976 : 371] et donne naissance à des tensions, dont les conséquences sociales, économiques et environnementales sont manifestes.

En exigeant de grandes surfaces de sol pour la satisfaction de ses besoins, le tourisme est un acteur de développement majeur sur certains territoires ; il contribue à renforcer les effets externes du marché foncier.

Par conséquent, il apparaît que l'intervention d'un gestionnaire dans le système est la condition *sine qua non* d'une correction de ses déficits de fonctionnement. Il revient à la puissance publique de rétablir dans ce système imparfait un équilibre et de « corriger ce qui pourrait conduire à des évolutions socialement inacceptables, économiquement inefficaces, écologiquement dangereuses » [COMBY, RENARD 1996 : 5].

Selon COMBY et RENARD [*idem*], l'ensemble des interventions publiques en la matière est qualifié de **politique foncière** et peut poursuivre deux types d'objectifs :

- **physique** : organiser le développement urbain avec cohérence et rationalité pour assurer une synergie entre les diverses fonctions urbaines, par des mesures de planification et d'urbanisme.
- **financier** : « infléchir les conséquences redistributives perverses générées spontanément par le fonctionnement des marchés »

Les interventions ne sont cependant pas sans effets secondaires sur le marché foncier, puisque « (...) toute intervention étatique sur l'une des deux principales variables par lesquelles le marché accomplit ses fonctions de signalisation et de coordination – les prix et les quantités – entraîne nécessairement des dérèglements non souhaités de l'autre variable » [DEISS *et al* 1989 : 34].

Arrivés au terme de cette première partie, les enseignements théoriques que nous avons mis en place nous permettent de formuler des pistes de recherche pour la suite de notre travail.

6

Problématique de la recherche

Ce sixième chapitre a pour but non seulement de clore la partie conceptuelle, mais également d'orienter la suite de notre recherche. Jusqu'à présent, nous avons consacré l'essentiel de notre réflexion à la relation du tourisme avec son environnement ; plus spécifiquement, nous nous sommes penchés sur une problématique particulière, celle de l'hébergement touristique et de l'utilisation du sol.

Partant des enseignements théoriques, nous souhaitons rendre compte du lien - souvent conflictuel, toujours ambivalent - entre l'hébergement et le sol, en l'appliquant à un cadre géographique spécifique, le canton du Valais.

Le choix du Valais n'est pas un hasard : premier canton touristique de Suisse, il accueille un tourisme très intensif, axé sur les sports d'hiver. Les infrastructures et superstructures touristiques y ont été massivement développées, engendrant *a priori* de grandes consommations de sol.

Dans une première étape (partie A), nous allons procéder à une évaluation du territoire cantonal dans une perspective géographique, en nous concentrant sur l'hébergement touristique. Le recours à l'hébergement pour une telle tâche se justifie, car la « distribution géographique des moyens d'hébergement est la méthode la plus utilisée pour mesurer les variations spatiales dans l'industrie touristique » PEARCE [1993 : 172]. Il est en outre un choix logique puisque « le séjour hors du lieu de résidence habituelle est l'une des caractéristiques définissant le tourisme » [*ibid.*].

Nous mettrons donc en évidence l'emprise au sol de l'hébergement touristique sur le territoire valaisan ; à ce sujet, nous formulons l'hypothèse suivante :

L'emprise au sol des structures résidentielles du tourisme s'explique d'abord par les modes d'hébergement qui les composent.

Nous chercherons à vérifier cette hypothèse en ayant recours à une analyse statistique. Nous étudierons d'abord l'hébergement valaisan en faisant ressortir ses caractéristiques, tant géographiques que structurelles. Dans un second temps, nous mettrons en relation ces résultats avec la répartition de l'urbanisation dans le canton.

Nous dégagerons aussi les principales tendances d'évolution en matière de bâti touristique, en cherchant à en mettre à jour les éléments moteurs, ainsi que les conséquences. Assurément, comme nous l'avons montré précédemment, il nous faut tenir compte de l'influence des mécanismes du foncier. Nous estimons en effet que :

Les mécanismes du marché foncier, en excluant des zones de construction les utilisations du sol les moins rentables, influencent le choix des formes d'hébergement touristique. Ils favorisent l'implantation de formes au rendement immobilier immédiat et maximum, qui n'assurent à long terme ni l'intérêt de l'industrie touristique, ni celui de la collectivité.

Pour vérifier cette hypothèse, composée de plusieurs parties, nous aurons recours à diverses sources d'information. D'abord, nous fondant à nouveau sur les analyses

statistiques, nous tenterons d'associer géographiquement le déclin de formes d'hébergement à faible rendement immobilier et la croissance de formes à haut rendement. Ensuite, sur la base de données qualitatives, provenant notamment d'entretiens avec des acteurs valaisans de la gestion touristique, nous chercherons relever les causalités de ces phénomènes. Dans un dernier temps, en ayant recours à des études étatiques réalisées sur le sujet du tourisme, nous évaluerons les effets de l'évolution de l'hébergement valaisan pour l'industrie touristique et la collectivité.

L'étude de cette seconde hypothèse sera également l'occasion de faire un « bilan de santé » de l'hébergement valaisan ; il s'agira en particulier de relever, dans la perspective d'une utilisation mesurée du sol, les déficits de fonctionnement du système. Selon ces constats, nous formulerons des objectifs, qui seront autant d'enjeux pour les gestionnaires du tourisme.

Nous avons mis en évidence en effet, la profonde ambivalence du tourisme et la nécessité pour la puissance publique d'en gérer les externalités. Pour limiter les impacts de l'hébergement, il convient d'intervenir pour en réguler le développement spatial.

En ce sens, et dans la suite logique de l'hypothèse précédente, nous pensons que :

La mise en place d'un tourisme de qualité, qui prenne en compte les intérêts environnementaux, sociaux et économiques, nécessite le passage d'un aménagement spontané des lieux touristiques à un aménagement volontaire, refusant le libre jeu des marchés fonciers.

Pour cette troisième hypothèse, nous montrerons brièvement que les enjeux posés par le tourisme dépassent la seule considération pour le sol, et qu'ils ont des répercussions plus globales sur l'environnement, l'économie et le social, dans les régions de montagne. Nous nous intéresserons ensuite (partie B) aux moyens institutionnels qui sont actuellement mis en place en Valais pour gérer le développement du tourisme et en particulier son extension spatiale. Nous nous limiterons à l'étude de la politique publique qui est chargée de garantir une utilisation mesurée du sol ; cette tâche revient à l'aménagement du territoire, qui coordonne les activités à incidences spatiales sur le territoire. Il s'agira tout d'abord de présenter ses bases légales, ses attributions et ses enjeux, avant de rendre compte, au niveau cantonal, des mesures qui touchent au tourisme et des objectifs prioritaires. Nous consacrerons une attention particulière à la pertinence de la réponse des pouvoirs publics face aux déficits de fonctionnement constatés lors du diagnostic.

Dans un troisième temps (partie C), nous terminerons ce travail sur une partie qui se veut résolument prospective. Nous rendrons compte de nos principaux résultats, puis dans la lignée de l'hypothèse 3, nous effectuerons une évaluation de la réponse institutionnelle, en nous concentrant sur ses faiblesses. Finalement, nous achèverons ce travail en proposant des pistes de recherche destinées à permettre un hébergement plus efficient pour son environnement.

En résumé, notre travail se fixe trois objectifs. Il s'agit tout d'abord de présenter la consommation de sol par l'hébergement valaisan, sous une perspective géographique. Le second but est de mettre en exergue les principales caractéristiques de l'hébergement valaisan et ses répercussions sur le sol, et sur son environnement au sens large ; cette démarche s'accompagne de l'élaboration d'un diagnostic. Enfin, il s'agit de présenter la réponse institutionnelle régissant le développement du tourisme, et d'éprouver sa pertinence et ses possibilités d'action.

C'est pourquoi, il nous faut encore préciser que *l'utilisation du sol* qui sert de fil conducteur à notre recherche, n'est pas à prendre au sens strict de la consommation de sol⁵⁰, mais dans un cadre large, qui inclut tous les enjeux qui découlent de cette utilisation.

⁵⁰ Par le terme « consommation » nous entendons : « l'emprise superficielle de l'urbanisation, de l'industrialisation, des infrastructures de transport, c'est-à-dire l'affectation de terrains à des fins autres qu'agro-pastorales, forestières, naturelles » [MERIAUDEAU 1983 : 66]

Deuxième partie
ELEMENTS EMPIRIQUES

Le cas du Valais

Deuxième partie A

**Hébergement touristique et
utilisation du sol**

*« Le tourisme n'est pas une bulle étanche ;
il reflète l'évolution de la société et de la culture »
[BOYER 1996 : 115]*

1

Introduction : évaluation du territoire

Cette partie consacrée à l'analyse de l'utilisation du sol par l'hébergement touristique compose la pièce centrale de notre travail. Elle englobe les deux premières hypothèses que nous avons formulées précédemment.

Notre sujet d'étude s'intègre dans un cadre large, le tourisme alpin. Dans un premier temps, nous allons donc poser le contexte, en considérant le tourisme alpin en Suisse dans une perspective historique. Ce travail nous permettra de mieux comprendre les orientations actuelles du tourisme, que nous poserons ensuite. Pour servir de base de comparaison avec le Valais, nous considérerons également la composition de l'hébergement au niveau national.

Nous nous centrerons ensuite sur le canton du Valais, dans le chapitre 3. Notre ambition est d'y faire une évaluation du territoire, en prenant comme angle d'approche l'hébergement. Pour ce faire, dans un premier temps, nous allons étudier la structure spatiale et modale de l'hébergement, puis comparer les résultats obtenus avec une analyse de l'utilisation du sol.

Dans un deuxième temps, nous regrouperons les résultats, en mettant en évidence non seulement les tendances actuelles, mais également leurs causes et leurs conséquences. Ce travail aboutira à la formulation d'un diagnostic, partant du principe que « toute évaluation comporte un diagnostic. Il dit les fonctions et les dysfonctions, il définit les risques et les chances, les forces et les faiblesses » [BOTH, CUNHA, MAGER 2003 : 234]. Nous nous bornerons néanmoins pour notre part à ne mettre en évidence que les faiblesses de l'hébergement.

2

Cadre contextuel : le développement du tourisme alpin en Suisse

Dans ce chapitre, nous souhaitons donner un aperçu du contexte touristique dans lequel le Valais s'insère. Nous nous concentrons en effet sur une forme spécifique de tourisme, le tourisme alpin, et par suite logique, sur un cadre topographique particulier : la montagne.

Le tourisme alpin est aujourd'hui une forme de tourisme des plus plébiscitées, en raison de la massification des sports d'hiver. Il met en évidence les Alpes comme le plus grand espace de délasserement d'un seul tenant en Europe.

Néanmoins, l'attrait des touristes pour les Alpes est récent ; le développement des régions de villégiature alpines a donc souvent été très concentré dans le temps. Pour rendre compte de cette évolution, qui a une influence évidente sur les formes et les pratiques actuelles du tourisme, nous consacrons le début de ce chapitre à la mise en place d'un contexte historique, en nous bornant au cas des Alpes suisses.

2.1. LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME ALPIN EN SUISSE

Dans l'étude de l'évolution du tourisme alpin en Suisse, nous ne remontons aux origines du tourisme que dans la mesure où les représentations actuelles de la montagne proviennent du XVIII^e siècle en Europe [DEBARBIEUX 1987 : 14]. Les manifestations majeures du tourisme, dans sa forme actuelle, ont été produites depuis la fin de la Deuxième Guerre Mondiale ; nous insistons donc davantage sur cette période.

2.1.1. L'invention du tourisme alpin

2.1.1.1. La découverte touristique de la montagne alpine

Nous associons la naissance du tourisme à l'émergence du mot anglais *tourism* au début du XIX^e siècle, qui entérine deux usages inventés par la classe anglaise oisive du XVIII^e siècle [DEPREST 1997 : 11] : le *Grand Tour*¹ et la villégiature².

Au XIX^e siècle, ces pratiques oisives sont réservées à la classe rentière (la noblesse et une petite partie de la bourgeoisie) et s'effectuent à un rythme saisonnier, car c'est seulement à un certain moment de l'année qu'il est élégant de se trouver ici ou ailleurs³. Une autre caractéristique du tourisme de l'époque, est que sa pratique se fait « dans des localités réputées, appelées stations, constituées en marge de la vie des indigènes » [BOYER 1996 : 71].

¹ « Le tour est un itinéraire en boucle. L'expression anglaise *Grand Tour* désignait le voyage que les jeunes aristocrates anglais effectuaient afin de parfaire leur éducation », pendant lequel ils visitaient les hauts lieux culturels et historiques de l'Europe [DEPREST 1997 : 11].

² « La villégiature est pratiquée depuis l'Antiquité, et définit l'action d'aller à la campagne [LE ROBERT 1993 : 2392] ; elle prend une signification nouvelle dans la société anglaise du XVIII^e siècle en définissant l'action de séjourner à des fins de repos à la campagne ou dans un lieu de plaisance [DEPREST 1995 : 11].

³ BOYER [1996 : 71] voit dans cette temporalité saisonnière le « péché originel » du tourisme.

Longtemps ignorée des voyageurs, la montagne entre dans l'espace géographique du tourisme seulement au milieu du XIX^e siècle. La **découverte de la montagne** est à mettre en relation avec le *Tour* anglais : les premiers touristes en montagne sont en effet des Anglais qui prolongent une étape de leur périple jusqu'à Chamonix. La montagne, qui était jusque-là source de peurs et de fantasmes divers pour les populations indigènes, devient intéressante pour les visiteurs. La transformation peut paraître bénigne, mais annonce un changement de valeur profond face au milieu montagnard. DEPREST [1997 : 96] observe que « ce qui fait la nouveauté, c'est l'émergence du rapport esthétique à ce lieu », qui a été favorisée par la mise en place de tout un contexte social, idéologique et artistique.

L'invention de la montagne alpine en tant que lieu touristique est effective seulement **entre la fin du XIX^e siècle et le début du XX^e siècle**. C'est alors que les régions alpines sont vraiment fréquentées par les touristes. Leurs motivations premières sont la découverte esthétique et scientifique de la montagne. Cette dernière leur apparaît comme le lieu d'une nature originelle et indomptée, source de tous les bienfaits. A l'inverse, la ville est dépeinte comme un lieu de perdition et de corruption qu'il faut fuir [BOYER 1996 : 45]. Rousseau et les artistes romantiques contribuent beaucoup à diffuser ces critères de valeur⁴ et font des montagnes helvétiques le modèle esthétique de base, qui va servir à la diffusion du tourisme vers d'autres régions. DEBARBIEUX [1995 : 14] remarque, que c'est « un regard externe et distancié qui invente la nouvelle esthétique alpine », provenant des milieux protestants et très citadins. Les formes prises par le tourisme à cette époque sont en lien avec l'imaginaire social dominant : à la nature originelle bienfaitrice, correspondent le thermalisme et les séjours de cure, à la découverte scientifique, l'alpinisme. Dans un premier temps, le tourisme alpin demeure cependant exclusivement estival, et contigu à certains hauts lieux comme Chamonix ou Grindelwald.

L'histoire du **tourisme d'hiver** débute en 1864, lorsque des Anglais passent pour la première fois l'hiver à St-Moritz à l'invitation d'un hôtelier. Ces mêmes Anglais réussissent ensuite à faire rester les touristes l'hiver dans les stations climatiques.

A ce sujet, KRIPPENDORF [1987 : 13] souligne la responsabilité des **pionniers de l'industrie hôtelière** : « les pionniers de l'hôtellerie s'installèrent partout. D'abord dans l'Oberland bernois, puis au bord du lac des Quatre-Cantons et sur les rives du Léman, ensuite dans les cantons plus reculés du Valais, du Tessin et des Grisons ».

Si l'attrait pour la saison froide se développe, il faut néanmoins attendre l'émergence du ski alpin au début du XX^e siècle, pour que les stations d'été soient reconverties en stations de sports d'hiver.

Le tourisme estival profite, lui, du développement des chemins de fer. Après la noblesse, la riche bourgeoisie accède aux lieux de villégiature au XIX^e siècle ; elle se réapproprie les pratiques aristocrates du tourisme dans le cadre d'un temps nouveau, **les vacances**. Le tourisme devient alors « un déplacement d'agrément effectué principalement pendant la période de vacances » [DEPREST 1997 : 13]. DEBARBIEUX [1995 : 20] relève que la motivation sportive est alors, après la motivation paysagère et naturaliste, le principal moteur de la fréquentation touristique européenne. Plus que jamais, la montagne devient terre d'exploits, et par extension, de distinction sociale. Elle acquiert même un rôle politique, en devenant objet de conquête nationale. Il s'ensuit un fort attrait pour l'alpinisme et les touristes affluent au pied de sommets mythiques : le Mont Blanc, le Cervin, la Jungfrau, etc.

⁴ Ils ont aussi contribué à ancrer une image de la montagne alpine qui perdure encore aujourd'hui et influence les choix des touristes.

Outre l'alpinisme, la Suisse a connu sa spécialité en s'axant sur le traitement de la tuberculose ; cela a généré une architecture et des aménagements particuliers dans les stations de montagne.

A cette époque, le tourisme ne concerne encore qu'une partie limitée de la population, et ses effets sur le paysage demeurent faibles. Néanmoins, même s'ils sont peu nombreux, les premiers touristes dans un lieu en changent la nature, comme le note DEPREST [1997 : 131] : « c'est donc une modification majeure du territoire, même si elle entraîne apparemment peu de modifications physiques de l'espace, dans un premier temps du moins ». En effet, les premiers touristes, par leur présence, « fondent le changement de sens du territoire et rendent possible la venue des autres » [*Ibid.*].

2.1.1.2. Entre-deux guerres

Après la Première Guerre Mondiale, l'accès aux stations de villégiature alpines demeure réservé aux classes possédantes. Le tourisme reste ancré dans des lieux prestigieux, où les visiteurs retrouvent une certaine forme d'urbanité (confort, vie sociale, divertissement).

Le tourisme d'hiver se développe néanmoins rapidement avec l'apparition des installations mécaniques de transport. Celles-ci s'insèrent dans un **mouvement global de développement des infrastructures** (réseaux de route et de voies ferrées), qui facilite les conditions d'accès aux régions de montagne. L'ère des remontées mécaniques commence dès 1930 ; l'approche du paysage montagnard qui prévalait jusque-là, évolue alors soudainement. En effet, la montagne, territoire mythique et source de craintes, devient le simple support des activités récréatives qui se développent. L'accès aux espaces d'altitude, réservés jusqu'alors aux alpinistes, s'ouvre sans effort.

L'accroissement et la reconnaissance du temps libre dans les classes populaires progressent peu à peu, mais n'ont pas encore d'effet marqué sur le tourisme, comme le note DEPREST [1997 : 13] avec le cas français : « la loi de 1936⁵ a donc bel et bien un caractère révolutionnaire : c'est la reconnaissance officielle que toute personne qui travaille a besoin d'un temps annuel nécessaire à sa reconstitution. Il est rémunéré au même titre que le travail. Il s'agit d'un acte symbolique sans précédent, mais sans relation directe avec le fait touristique ».

La progression du tourisme alpin est cependant interrompue par l'émergence du second conflit mondial en 1939.

2.1.1.3. Après la Deuxième Guerre Mondiale

Au lendemain de la Seconde guerre mondiale, les pays occidentaux connaissent le début d'une longue période de croissance et de prospérité économique. Ainsi, la Suisse présente-elle par exemple un taux de croissance réel annuel de quelque 4,7 % entre 1950 et 1973. Ce climat favorable offre un terreau des plus fertiles à une croissance du tourisme sans précédent, parfois qualifiée de « **grand boom du tourisme** » [KRIPPENDORF 1987 : 11].

La massification du tourisme alpin à cette période s'explique par un **cumul de facteurs** :

- l'expansion démographique ;
- l'amélioration des conditions socio-économiques : l'augmentation du temps de loisirs, l'apparition des congés payés et la hausse du pouvoir d'achat ;
- le progrès technique ;

⁵ La loi qui reconnaît les congés payés en France.

- la croissance du taux de motorisation (dès les années 1960, l'automobile se démocratise et facilite les déplacements vers les lieux touristiques) et l'amélioration des infrastructures de transport ;
- la diversification de l'offre touristique ;
- l'amélioration du niveau général d'instruction, qui amène la population à vouloir voyager davantage ;
- la dégradation de la situation urbaine et l'augmentation du stress, qui augmentent le besoin d'évasion ;
- le soutien des autorités politiques, qui souhaitent encourager la croissance touristique.

Sous l'influence de ces facteurs, l'industrie du tourisme s'étend en quelques années à la plupart des régions alpines de Suisse.

En suivant les pas de CLIVAZ [2000 : 76], nous choisissons d'aborder **l'évolution du tourisme alpin en quatre phases**, qui s'étalent des années 1950 jusqu'au milieu des années 1990. Ce découpage en quatre phases se fonde sur le modèle du cycle de vie du produit, dont nous avons explicité les fondements dans la première partie de ce travail.

2.1.1.3.a) *Phase de pionniers (1955-1965)*

Au cours de cette première phase, l'industrie touristique demeure encore peu structurée. Cette phase est « marquée par l'essor d'entreprises familiales de type patriarcal, ouvertes au risque, idéalistes et peu professionnelles » [CLIVAZ 2000 : 76].

2.1.1.3.b) *Phase de croissance quantitative (1965-1979)*

Dès 1965, l'ambiance générale est axée sur la **croissance et le progrès**. Le tourisme bénéficie de ce contexte favorable pour entamer une croissance phénoménale ; cette période constitue le cœur du « **boom** » touristique⁶. DEPREST [1997 : 18] relève que « l'avènement de la pratique populaire du tourisme permet son développement spectaculaire, du fait même de la croissance de la clientèle potentielle ».

L'expansion spatiale du tourisme est telle que les régions qui étaient restées en retrait jusque là s'ouvrent aux visiteurs. DEBARBIEUX [1995 : 39] estime qu'« à partir des années 1960, l'amélioration de la desserte routière et l'augmentation du niveau d'exigence des skieurs ont permis aux stations des Alpes Internes, du Valais et des Grisons principalement, de s'imposer et de compenser leur relatif retard ».

Durant cette période de croissance économique, **l'essor quantitatif du tourisme est rapide et massif**, se faisant l'écho d'un engouement sans précédent pour la pratique du tourisme, et surtout pour les sports d'hiver. Les capacités d'hébergement dans les stations de villégiature et les infrastructures d'accès sont accrues, souvent de manière peu planifiée, car la demande potentielle et l'optimisme ambiant incitent les stations à profiter au plus vite de la providence touristique. De nouvelles stations de montagne apparaissent par l'entremise de promoteurs immobiliers de tous horizons, qui développent avec plus ou moins de succès des régions entières, espérant des retombées financières immédiates. On voit apparaître dans les stations de villégiature des ensembles architecturaux de tendance urbaine - tels que les

⁶ On trouve dans la littérature une sorte de consensus autour de l'idée du « boom » touristique. Ce consensus est néanmoins remis en question par DEPREST [1997 : 9], qui propose de relativiser l'essor du tourisme de masse ; elle remarque : « certes, le départ en vacances s'est généralisé à partir des années 60. Mais l'image euphorique du « tout le monde en vacances » diffusée par les médias est aujourd'hui encore à nuancer ».

tours et les barres - visant à rentabiliser l'espace⁷. Avec l'attrait du ski alpin, les réseaux de remontées mécaniques sont étendus sur les sommets alpins.

Cette croissance massive et rapide des instruments touristiques en montagne, sur une quinzaine d'années, ne va pas sans engendrer des **externalités négatives considérables**. Le développement de l'espace montagnard répond d'abord à des considérations économiques en se souciant souvent peu de l'esthétique ; essentiellement axées sur le ski alpin, les premières phases du développement des stations de sports d'hiver ont souvent négligé l'urbanisme et l'architecture, objets d'un souci uniquement mercantile [PAGAND 1996 : 12].

Néanmoins, la croissance de l'industrie touristique demeure soumise à l'état de la conjoncture. Avec les deux chocs pétroliers de 1974 et 1979, l'économie s'ébranle et met fin au « boom » du tourisme.

2.1.1.3.c) *Phase de consolidation (1980-1989)*

Dès 1980, on observe un **tassement de l'activité touristique** en réponse à une ambiance générale maussade, générée par la hausse des prix du pétrole et marquée par l'austérité. Cette phase est « caractérisée par un effondrement ponctuel et partiel de la demande touristique » [CLIVAZ 2000 : 76]. Il s'ensuit un ralentissement de la croissance et des constructions⁸.

2.1.1.3.d) *Phase de maturité et de concentration (1989-1995)*

Devant le constat d'une baisse de la consommation, l'industrie touristique se doit de **réformer son fonctionnement**. Les offres sont renouvelées et diversifiées, orientées davantage vers la qualité des prestations que vers la quantité des services vendus. Les professionnels du tourisme tentent de répondre à un engouement vacancier « pour des durées de plus en plus longues, de plus en plus fractionnées et mobiles suivant des goûts, voire des modes, des appétits et dans des lieux diversifiés à l'extrême » [NAMUR 1993 : 51]. En outre, la succession d'hiver sans neige contraint les stations à envisager des offres alternatives au ski alpin, et aggrave les problèmes financiers de nombreuses communes, malgré une bonne productivité générale entre 1984 et 1988.

CLIVAZ [2000 : 76] note que le tourisme s'illustre par des « tendances à l'internationalisation et à la coopération et (...) par un processus de différenciation et de rationalisation ».

A cette étape de l'historique, le tourisme alpin semble se trouver, sur l'échelle du cycle de vie du produit touristique⁹, au terme de la phase de maturation. Il est donc important de relever les tendances qui régissent l'industrie du tourisme alpin depuis 1995.

⁷ Les exemples les plus frappants se trouvent dans les stations dites de la 3^e génération ou stations intégrées, dans lesquelles l'aménagement est conçu selon un modèle prédéfini pour assurer une fonctionnalité et une rentabilité de l'espace optimales.

⁸ Il s'agit bien de parler de ralentissement des constructions par rapport à leur croissance antérieure et non de leur arrêt. La décennie des années 1980 est globalement encore active en matière de constructions touristiques.

⁹ Le cycle de vie du produit touristique a été précédemment envisagé dans la *figure 5* (2.2.2.1.a).

2.2. TENDANCES ACTUELLES

Dans l'étude des caractéristiques actuelles du tourisme alpin, nous considérons successivement les tendances générales de l'offre et de la demande puis, en particulier, celles de l'hébergement.

2.2.1. Généralités

La **demande** touristique est déterminée, rappelons-le, par des facteurs conjoncturels évolutifs. Il n'est donc pas étonnant que les caractéristiques de la demande soient foncièrement variables. L'OFS [2002 A : 57] remarque que les **inclinations suivantes ont émergé** ces dernières années en matière de demande touristique :

- un goût pour les loisirs dans la nature ;
- des vacances et congés plus courts et plus fréquents ;
- une recherche d'un plus grand bien-être pendant les loisirs ;
- une mode des destinations ensoleillées ;
- des offres de loisirs et de voyage plus avantageuses ;
- des réservations à très court terme ;
- une plus grande mobilité ;
- une demande de plus en plus segmentée [BREMONT 1993 : 1].

Ajoutons encore à ces constats, que la demande touristique se caractérise par une forte propension du **retour vers l'authentique**, vers le vrai, qui correspond au beau dans l'imaginaire social. Après les formes de type urbain implantées en montagne avec un succès relatif¹⁰, l'atmosphère est à une « reviviscence de l'idée patrimoniale » [CROIZE 1995 : 385]. Pour exemple, prenons le cas du hameau de Verbier en Valais : ce hameau a été construit *ex nihilo* dans un style pastoral typique pour satisfaire les attentes d'une clientèle fortunée. Selon DEBARBIEUX [1995 : 23], cet exemple n'est pas isolé ; au contraire, « on assiste à l'émergence de nouvelles demandes : qualité de l'accueil par les populations locales, l'« authenticité » montagnarde, qualité des paysages naturels et des témoignages du passé ». Actuellement, le voyage se veut total, « le caractère local doit être présent partout, tous les signes doivent rappeler cette différence géographique culturelle : on veut sentir le « génie du lieu » [DIENER 1993 : 86]. Les promoteurs immobiliers recherchent principalement, par une architecture régionaliste, à offrir au visiteur un dépaysement, dans une retranscription de la dimension historique, rassurante et s'intégrant à l'architecture locale [Ibid.].

Néanmoins, certains traits de la demande - qui trouvent leur origine dans l'invention de la montagne alpine - demeurent immuables. Ainsi, les **paysages** helvétiques demeurent-ils l'attrait central pour les touristes de l'étranger. Une professionnelle du tourisme remarque que « dans l'offre touristique, les paysages naturels et ruraux détiennent la palme des exigences de nos hôtes de l'étranger. 60% de la population suisse considère que la beauté du paysage est le critère de destination de voyage le plus important » [UHLMANN 1997 : 9]. On constate donc que plus que jamais, « nature vierge, paysage intact et traditions authentiques, sont les trois produits classiques du tourisme alpin » [ANDERREGEN 1993 : 78]. C'est pourquoi, « maintenir constamment l'offre de ces produits, sans qu'ils montrent aucun signe d'usure, est un numéro de haute voltige permanent pour l'industrie du tourisme » [Ibid.].

Mais en même temps, fait paradoxal, les touristes qui placent en première position dans leurs critères de choix la qualité des paysages, espèrent en choisissant une destination,

¹⁰ Ce sont notamment les formes architecturales liées aux stations intégrées.

aussi bénéficier des équipements les plus complets. Par exemple, les installations de sports d'hiver sont jugées dérangeantes dans le paysage en été mais insuffisantes en hiver, et cela par les mêmes personnes interrogées [BADILATTI 1997 : 19].

La recherche à la fois d'une certaine **forme d'urbanité** avec ses services et ses facilités et d'une proximité de la nature¹¹, relève une contradiction « entre une volonté de « se retrouver » pendant les vacances, de repli sur soi (...) et une demande d'une vie sociale plus intense, plus riche, idéale » [DIENER 1993 : 85]. C'est pour cette raison que le tourisme de montagne, tourisme de nature à l'origine, « devient très vite et dans une large proportion un **tourisme urbain**. Une part croissante de l'intérêt d'un site touristique réside dans l'animation culturelle, commerciale, sportive qu'il propose aux visiteurs. Mais une autre part réside dans la présence des touristes eux-mêmes et l'animation qu'ils créent. La station touristique appelle le touriste et assure par ce processus sa pérennité » [DEBARBIEUX 1995 : 29].

DEBARBIEUX [*ibid.*] relève également que la montagne devient de plus en plus le cadre ou le décor d'activités qui n'ont que peu de rapport avec elle.

Du côté de l'**offre**, relevons que l'optique de l'industrie touristique a globalement changé : l'offre n'est plus fournie car il y a une clientèle prête à la consommer, mais **elle doit attirer la clientèle sur l'espace touristique**. Ce changement de stratégie fondamental apparaît d'abord comme le résultat d'une contrainte : relancer la consommation touristique en proie à une stagnation de la demande. Pour ce faire, les professionnels du tourisme proposent notamment :

- une orientation de l'offre vers une personnalisation (séjours culturels, à thème, d'aventure, sports extrêmes, etc.) ;
- une offre combinant dans les stations de montagne à la fois une nature « typique » à portée de main typique et des services et une vie sociale de type urbain¹² ;
- des offres de loisirs et de voyage plus avantageuses et diversifiées¹³, adaptées à tout type de clientèle ;
- une spécialisation fonctionnelle des stations de montagne accentuée (développement d'offres inédites, orientation sur un marché spécifique, etc.) ;
- une régionalisation de l'offre - voire même dans certains cas, une internationalisation - par des mises en réseau¹⁴.

Ainsi, on observe qu'après la standardisation des prestations et des offres touristiques et l'uniformisation des pratiques, l'offre se diversifie et se spécialise : après l'offre intégrée, l'offre personnalisée.

Cette tendance favorise la spécialisation fonctionnelle des lieux touristiques, chacun tâchant, dans une situation de grande concurrence, de se placer sur un marché spécifique : comme le relève DEBARBIEUX [1995 : 35], « la différenciation des stations repose sur les qualités variables de leurs sites mais aussi, et peut-être surtout, sur la capacité de chacune à générer sa propre attractivité touristique en multipliant les équipements et les animations ».

¹¹ DIENER [1993 : 89] remarque à ce sujet qu'actuellement la relation à la nature est, pour une très grande majorité de la population, presque exclusivement liée au temps de loisirs et de vacances.

¹² Dans le cas du tourisme de sport d'hiver par exemple, la pratique du ski alpin n'est plus la seule finalité pour les touristes se rendant dans les stations d'altitude.

¹³ CAZES et LANQUAR [2000 : 100] notent que « pour pallier les risques de stagnation des fréquentations traditionnelles, la tendance à la diversification des activités et des équipements est aujourd'hui dominante ».

¹⁴ CLIVAZ [2000 : 88] note toutefois qu'en Suisse l'offre touristique se caractérise par une extrême fragmentation et l'absence de grands groupes nationaux ou internationaux, le secteur touristique étant très régionalisé.

Les tendances du marché touristique ont assurément aussi une influence sur la composition de l'hébergement. Dans le point suivant, nous nous intéressons plus en détail à l'hébergement.

2.2.2. Evolution de l'offre et de la demande et composition de la capacité d'accueil en Suisse

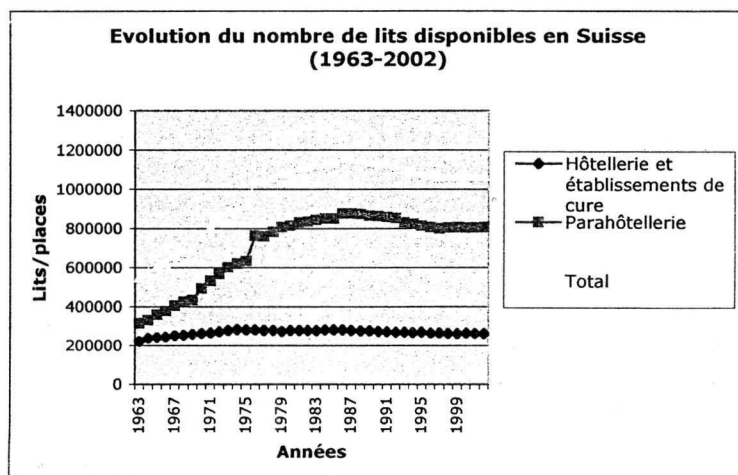
Au cours de ce chapitre consacré au développement du tourisme alpin, nous n'avons pas encore envisagé l'évolution chiffrée de l'offre et de la demande en Suisse. Nous allons donc nous réserver dans ce point à ce sujet d'étude, en prenant comme base de référence l'hébergement touristique¹⁵.

Remarquons cependant au préalable que les données statistiques utilisées ici couvrent le tourisme national et ne sont pas représentatives uniquement du tourisme alpin. Dans la tendance générale de l'évolution, le tourisme alpin et le tourisme national sont néanmoins proches ; les nuances - que nous ne manquerons pas de relever - se situent au niveau de la composition de l'hébergement.

Par souci de clarté, nous traitons d'abord des lits loués en hôtellerie et parahôtellerie, puis des lits non loués (résidences secondaires). Nous ferons cette distinction également dans la suite de ce travail.

2.2.2.1. Offre et demande en lits loués

La **capacité d'accueil** disponible est composée de deux grands sous-groupes : d'un côté, l'hôtellerie, et de l'autre, la parahôtellerie. Le *graphique* ci-dessous retrace leur évolution, en prenant comme valeur le nombre des lits loués :



Graphique 1¹⁶ : Evolution de l'offre en hébergements loués en Suisse (1963-2002)

Source des données : OFS, 2004.

¹⁵ Différentes approches permettent de rendre compte de l'évolution de l'offre touristique globale en Suisse. Nous pourrions par exemple analyser le développement des infrastructures de remontées mécaniques et autres transports touristiques, ou bien celui des bureaux d'information touristique.

¹⁶ La statistique de la parahôtellerie a été interrompue de 1993 à 1996. Par conséquent, les données relatives à 1994 et 1995 sont manquantes ; afin de ne pas rompre la courbe du graphique, nous avons effectué une approximation obtenue à partir de la moyenne des chiffres de 1996 et 1993.

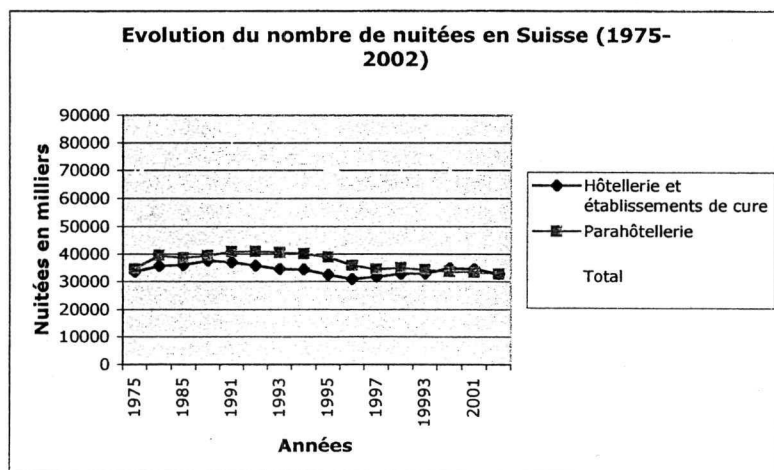
Dans ce premier graphique, la croissance de l'offre de parahôtellerie dans les années fastes du tourisme est symbolisée par une courbe à la pente très marquée. Ensuite, dès le début des années 1980, la courbe a ralenti sa progression jusqu'à obtenir sa valeur maximale en 1986. Depuis cette valeur record, la capacité d'accueil helvétique en lits parahôteliés a décliné (perte de plus de 90'000 lits entre 1986 et 2002). Cela s'explique surtout par la diminution des lits des terrains de camping, des auberges de jeunesse et de l'hébergement collectif. Le nombre des lits en appartements de vacances est pour sa part demeuré stable entre 1992 et 2002 [FST 2004 : 20].

Le nombre de lits hôteliers n'a quant à lui que peu évolué au cours des quarante dernières années ; il présente cependant une légère perte de vitesse depuis le milieu des années 1980.

L'évolution du total des lits loués est très proche de celle des lits parahôteliés. Ces derniers représentent en effet l'essentiel de la capacité d'accueil nationale depuis les années 1960, époque où ils ont entamé une croissance phénoménale, reléguant au second plan les lits d'hôtels.

En ce qui concerne l'évolution de la demande en hébergement (lits loués), l'écart entre la parahôtellerie et l'hôtellerie est bien plus faible. Les courbes des deux modes d'hébergement (*graphique 2*) se confondent presque, ce qui sous-entend qu'avec une capacité bien moindre, les hôtels produisent autant de nuitées - exprimées ici en milliers - que la parahôtellerie¹⁷.

Néanmoins, la demande totale est en baisse : elle a connu son plus haut niveau en 1991 et depuis, est en baisse constante. La baisse se confirme avec les chiffres de 2003, qui recensent environ 11 millions de nuitées de moins qu'en 1991 [FST 2004 : 21] ; elle est particulièrement sensible pour les appartements de vacances.



Graphique 2¹⁸ : Evolution de la demande en hébergements loués en Suisse (1975-2002)

Source des données : OFS, 2004.

De cette brève étude statistique, nous pouvons conclure que le nombre de lits disponibles à la location touristique est en baisse constante en Suisse. Il ne concerne cependant pas

¹⁷ La valeur économique des nuitées n'est néanmoins pas comparable entre les deux modes, car environ la moitié des dépenses effectuées par des visiteurs étrangers en Suisse concerne les nuitées dans les hôtels et les établissements de cure, contre 11 % seulement qui reviennent à la parahôtellerie [SCHULER *et al.* 2004 : 175].

¹⁸ Pour 1994 et 1995, le relevé de l'hôtellerie et des établissements de cure est exhaustif ; par contre pour la parahôtellerie, il s'agit d'une estimation, car le recensement de la parahôtellerie a été interrompu. Pour 1996, le relevé de la parahôtellerie en hiver 1995/96 est une estimation ; en été 1996, le relevé est exhaustif.

directement les lits en appartements de vacances, qui présentent une capacité stable sur les dix dernières années. Au niveau de la fréquentation des lits touristiques, le nombre des nuitées est également à la baisse et plus particulièrement dans la parahôtellerie.

L'analyse de l'offre et de la demande touristique en matière d'hébergement ne saurait être pertinente sans considérer également les résidences secondaires. Attachons-nous maintenant à l'évolution des résidences secondaires en Suisse¹⁹, qui constituent la part non louée de la capacité d'accueil.

2.2.2.2. Offre et demande en lits non loués

La possession et l'utilisation de résidences secondaires ne sont pas un phénomène propre à notre époque. Néanmoins, le développement de ce type de logements de vacances a entamé une croissance sans commune mesure au milieu du XX^e siècle.

La situation actuelle en Suisse provient en effet d'un courant amorcé dans les années 1960. Selon l'ASPAN [1993], les résidences secondaires, alors au nombre de 60'000 unités, sont passées à 130'000 en 1970 (soit 6,3 % du parc total de logements), puis 240'000 en 1980 (9,6 %) et 310'000 en 1990 (10 %). Le pourcentage d'augmentation est donc le plus élevé entre 1960 et 1970 (120 %) ; il a faibli ensuite pour atteindre encore 82 % entre 1970 et 1980 et 30 % entre 1980 et 1990. En règle générale, la progression a été la plus marquée dans les régions de montagne à vocation touristique [OFS 2002 A : 211].

De leur côté, les résidences principales n'ont connu que des pourcentages d'augmentation avoisinant, pour la décennie record de 1960-1970, au plus les 30 %. Toutes les résidences secondaires ne sont certes pas destinées à une occupation touristique ; toutefois, l'ASPAN [1993 : 7] estime qu'en 1990, 85 % de ces habitations sont en Suisse utilisées à une telle fin.

L'OFS [2002 C : 13] évalue ainsi à près de 20 % le nombre des Suisses passant la nuit dans leur propre résidence secondaire (maison ou appartement) ou dans celle d'amis ou de parents dont ils ont un accès privilégié. Le même office explique ce chiffre par le fait que 12 % des ménages du pays sont, en 2001, propriétaires d'une résidence de vacances et 11 % ont un accès régulier ou privilégié au domicile de vacances de parents ou d'amis. Au total, ce sont quelque 700'000 ménages en Suisse qui ont un accès facile à une résidence secondaire. La plupart de ces résidences sont situées sur le sol helvétique.

Quant aux raisons expliquant un tel engouement pour ce type de logement dans notre pays, nous trouvons des réponses dans les textes de l'ASPAN [1995 : 10] et de VICERIAT [1995 : 173]. Ce sont notamment²⁰ :

- l'accroissement de la prospérité économique dans un pays pauvre en matières premières ;
- la réduction du temps de travail et l'allongement du temps libre ;
- l'augmentation de la mobilité de la population (la facilité et la rapidité d'accès) et la ruée sur la nature²¹ ;
- la réduction des temps de séjours et l'augmentation des séjours de proximité ;
- l'amélioration constante de l'équipement des régions les plus reculées du pays, qui en fait des espaces de plus en plus attractifs pour la villégiature ;
- la dégradation constante de la qualité de vie dans les villes ;
- l'accroissement du prestige lié aux maisons de vacances et de retraite ;
- la fuite vers les valeurs sûres en raison de l'inflation²² et de l'insécurité économique ;

¹⁹ Dans le cas des résidences secondaires, les données statistiques de référence sont également à l'échelle nationale.

²⁰ Une partie des facteurs de développement des résidences secondaires ont déjà été citées car ils favorisent également le développement global du tourisme.

²¹ Notons à ce titre que le phénomène des « migrations de fin de semaine », selon un terme de CUSSET *et al.* [1975 : 65], est une résultante majeure de la croissance des logements secondaires.

- la volonté d'accéder à la propriété et d'avoir un lieu privilégié pour la vie de famille ;
- la volonté d'avoir un support pour des activités de loisirs ou un élément d'enracinement dans une région ;
- le changement du mode de consommer : place à l'indépendance, à l'individualisme et à une plus grande liberté.

En ce qui concerne la demande, il est ardu d'avancer des chiffres ; les nuitées passées dans les résidences secondaires ne font en général pas l'objet de recensement fiable. Limitons-nous donc à avancer que l'occupation des logements secondaires ne dépassent pas en moyenne quelques semaines par année. La tendance actuelle va même vers **une lente érosion de la fréquentation** des résidences secondaires [VICERIAT 1995 : 173] en Suisse et dans les pays voisins.

Ci-après, nous présentons, en guise de récapitulatif, la composition de la capacité d'accueil touristique en Suisse et les grandes tendances actuelles.

2.2.2.3. Composition de la capacité d'accueil nationale

Nous avons précédemment abordé l'évolution de la capacité d'accueil en Suisse. Nous nous attachons ici à considérer la composition de cette capacité d'accueil en 2003.

Majoritaires il y a quelques décennies encore, **l'hôtellerie et les établissements de cure** ne représentent plus aujourd'hui que 25 % des lits loués. Ils ont cédé la place à la parahôtellerie (75 % des lits loués), mais demeurent les formes d'hébergement les plus occupées avec un taux d'occupation annuel de 38,7 %.

La parahôtellerie compose en 2003 l'essentiel de l'offre en hébergement en Suisse :

- La **parahôtellerie louée** est, en 2003, partagée de la sorte : 45 % des lits disponibles se trouvent en appartements de vacances, 26 % en terrains de camping, 28 % en hébergement collectif et 1 % en auberge de jeunesse. Son taux d'occupation annuel ne dépasse pas les 12 %.
- La **parahôtellerie non louée** est devenue depuis la fin de la Deuxième guerre mondiale un élément incontournable de l'offre helvétique. Il est difficile de recenser exactement les résidences secondaires puisque leurs lits ne sont pas mis sur le marché ; néanmoins, on peut estimer que le nombre d'unités de résidences secondaires en 2003 devrait avoisiner les 350'000. Traduites en nombre de lits, soit multipliées par quatre au moins, les résidences secondaires se posent comme le centre de la capacité d'accueil helvétique.

Le détail de la capacité d'accueil est donné dans le *tableau 5*.

Hôtellerie	Parahôtellerie louée	Résidences secondaires (para. non louée)
<i>Lits disponibles</i>	<i>Lits/places disponibles</i>	<i>Unités estimées</i>
267'000	794'000	350'000

Tableau 5 : Composition de la capacité d'accueil suisse en 2003

Source : FST [2004 : 11-22]

²² Les placements immobiliers sont plus sûrs car ils sont mieux à même de suivre le rythme de l'inflation que les placements en valeurs mobilières [DEISS *et al.* 1989 : 71].

Pour conclure le point 2.2.2. consacré à l'évolution de l'offre et de la demande en matière d'hébergement, mettons en évidence encore une fois l'importance tenue par les résidences secondaires dans l'offre suisse. Depuis les années 1970, elles sont devenues le principal facteur de l'évolution de l'offre d'hébergement dans notre pays. Tandis que le nombre des lits dans l'hôtellerie et la parahôtellerie louée va en déclinant, celui des résidences secondaires croît, et en particulier dans les régions de montagne²³.

Il s'ensuit donc que la majorité des lits touristiques en Suisse ne sont pas des lits mis sur le marché mais sont réservés à l'usage exclusif de leurs propriétaires.

Les conséquences du développement du tourisme en Suisse ont imprimé l'espace et le sol en Suisse.

2.3. TOURISME ET SOL : ETAT DES LIEUX

Comme nous l'avons relevé *supra*, l'hébergement touristique s'est longtemps réduit à l'hôtellerie. Avec la diversification des formes d'hébergement dans les années 1960 et surtout leur massification, le sol a été grandement mis à contribution. L'hôtellerie n'a que peu évolué, à l'inverse de la parahôtellerie, principale responsable de la consommation de sol par l'hébergement.

Les problèmes d'utilisation du sol par le tourisme débutent donc **dès après-guerre**, car « jusqu'au début des années septante, la parahôtellerie et surtout la construction de résidences secondaires avaient une importance mineure en Suisse » [ASPAN 1993 : 5].

L'explosion des constructions touristiques a provoqué le **développement rapide des agglomérations de montagne et leur extension**. Observateur de l'époque du boom touristique, KRIPPENDORF [1977 : 35] relève que « les stations de montagne, à l'exemple de Zermatt, Saas Fee ou Verbier, ont connu au cours de la dernière décennie (1965-1975) une croissance deux à trois fois plus rapide que les villes de même taille. En vingt ans et en moyenne, les stations ont doublé le diamètre des zones construites. Elles ont doublé, ou même quadruplé leur nombre de lits ». Cela a engendré une **très forte hausse des prix des terrains à bâtir**²⁴ et plus encore en montagne, où la topographie restreint les surfaces constructibles.

Les gains financiers potentiels, liés au tourisme, expliquent notamment que la majeure partie des investissements dans les stations de montagne, a été destinée à l'immobilier qui rapporte le plus rapidement [CAZES, LANQUAR 2000 : 91]. En matière d'hébergement et de construction, les chiffres d'affaires ont été considérables, et les acteurs du tourisme ont bien souvent multiplié les profits à court terme, au détriment d'une mise en valeur de longue durée. Comme le remarque CORNU [1993 : 128], l'essentiel de l'offre s'est construit autour de la filière immobilière, d'origine privée (surtout les résidences secondaires, nous l'avons vu).

On peut donc constater actuellement, que le développement du tourisme a amené l'**extension de l'urbanisation**. L'OFS [2002 A : 58] dénote en effet qu'en 1997, 36'000 ha, soit près de 10 % des surfaces d'habitat et d'infrastructure sur le territoire national, sont

²³ Dans une estimation de la FST [1985 : 16] réalisée en 1985, 70 % des logements secondaires du pays se regroupaient dans les cinq premiers cantons touristiques (Valais, Grisons, Tessin, Berne, Vaud).

²⁴ Cette hausse s'explique essentiellement par des causes macro-économiques (progression démographique et accumulation du capital instrumental entraînant une raréfaction du sol) [DEISS *et al.* 1989 : 75].

utilisés à des fins de sport, de détente et de tourisme. Sur ces 36'000 ha, plus de 90 % sont consacrées à l'hébergement.

Le même office [*Idem* : 212] observe également que 30 % des maisons de vacances en 1990 se situaient hors des zones à bâtir. Le tourisme a donc également favorisé la dispersion de l'habitat²⁵.

Assurément, le développement du tourisme est venu **renforcer les tendances à l'urbanisation** qui caractérisent la société actuelle.

En effet, depuis la fin de la Deuxième Guerre Mondiale, l'urbanisation a cru au rythme d'un m² par seconde [*Idem* : 75] et quatre m² du territoire changent d'aspect par seconde [*Idem* : 207]. La croissance rapide de l'emprise des activités humaines a amené le territoire suisse à être actuellement recouverts à près de 6 % par des constructions ou des matériaux imperméables [*Idem* : 75]. La pression s'exerce surtout sur l'espace rural puisque, entre 1985 et 1997, les surfaces agricoles utiles ont diminué de 3 %, au profit des surfaces d'habitat et d'infrastructure (croissance de 13,3 % à la même période) [*Ibid.*].

A l'échelle de la société, divers facteurs encouragent la progression de l'urbanisation. Ce sont notamment :

- **La croissance démographique**

La croissance de la population suisse amène une croissance des besoins en sol. Plus la population est nombreuse et plus il faut de surface pour satisfaire ses besoins [*Idem* : 77]. La population helvétique a, en l'espace d'un siècle, plus que doublé. Entre les années 1950 et 1970 (période qui correspond aussi à la croissance touristique la plus forte), le taux d'accroissement a atteint un record : 15 % en moyenne par décennie [*Idem* : 26].

Selon les informations de l'OFS [*Idem* : 27], le solde migratoire a été positif dans les dernières décennies dans les régions des Préalpes et des Alpes valaisannes.

- **La croissance des niveaux de vie et de consommation**

La croissance des niveaux de vie génère une amélioration du cadre de vie : la surface habitée par personne est en croissance (de 34 m² en 1980 à 39 m² en 1990). Le succès de la maison individuelle, érigée en aspiration commune [BRIDEL 1995 Tome 1 : 105], y est assurément pour beaucoup.

Les surfaces de transport et les surfaces industrielles sont elles aussi en augmentation. En 2000, « chaque personne vivant en Suisse nécessite en moyenne 410 m² de surface d'habitat et d'infrastructure » [OFAT 2000 : 2].

Il faut, en outre, encore tenir compte de spécificités qui régissent l'évolution de l'utilisation du sol en Suisse :

- les activités humaines doivent se faire sur un territoire restreint : la rareté du sol provient de l'exiguïté du territoire helvétique et de la limitation des surfaces productives ;
- une grande partie de la zone prévue à des fins de construction est déjà occupée [DEISS *et al.* 1989 : 58] ; il s'ensuit une raréfaction des terrains à bâtir.

Ces données de base ont une influence prépondérante sur le marché foncier suisse et son fonctionnement.

²⁵ Les chiffres cités ici s'appliquent à l'échelle nationale et ne sont pas propres aux régions alpines.

2.4. CONCLUSION

Pour conclure ce chapitre consacré au développement du tourisme alpin en Suisse, notons en premier lieu qu'il convient de remettre les faits dans leur contexte. Nous avons relevé les externalités négatives majeures qui ont été produites par le développement des hébergements. Or cela s'est produit avant tout durant la phase de croissance quantitative du tourisme, lorsque l'ambiance générale était à une sacralisation de la croissance.

Néanmoins, si la croissance du tourisme n'est plus aussi massive, elle se poursuit tout de même avec l'évolution des lits non loués. On semble actuellement être arrivé avec le tourisme alpin, si l'on suit le schéma de CLIVAZ, dans la phase ultime du cycle de vie d'un produit : ou le système se réforme pour relancer la machine touristique, ou le système entame une phase de déclin.

Plutôt que d'évoquer des causes conjoncturelles comme les professionnels du tourisme le font parfois, ne s'agit-il pas plutôt de considérer des **causes structurelles au système**, qui poussent le tourisme de montagne actuel dans une situation de crise ? Allons dans le sens de CAZES et LANQUAR [2000 : 99] qui répondent par l'affirmative en évoquant les causes suivantes :

- « commerciale : avec une inadaptation des produits proposés à la diversification des clientèles, moins polarisées par le ski alpin ;
- sociale : avec le handicap de prix toujours élevés, de surcroît moins attractifs que ceux des destinations soleil de l'hiver ;
- fonctionnelle : avec une sous-représentation des hébergements banalisés²⁶ et, notamment, une carence hôtelière marquée ;
- écologique : avec une artificialisation et une dégradation des paysages montagnards pour les exigences tyranniques du ski sportif ;
- économique avec de nombreuses erreurs d'évaluation des coûts et des risques, une gestion partenariale difficile et une urbanisation surdimensionnée, dans une logique regrettable de « fuite en avant », etc. ».

Partant du constat que le système touristique de montagne présente des déficits de fonctionnement, examinons dans le chapitre suivant la situation de l'hébergement valaisan.

²⁶ Les lits banalisés sont ceux mis en location collective dans des appartements équipés et meublés, sur un modèle standard. Le terme est équivalent à celui de « lits loués dans la parahôtellerie » que nous utilisons dans ce travail.

3

Le cas du Valais : diagnostic de l'hébergement touristique et utilisation du sol

Dans le chapitre précédent, nous avons passé en revue l'évolution du tourisme alpin en Suisse. Canton alpin par excellence, et le plus touristique de Suisse, le Valais s'intègre parfaitement dans ce contexte. Néanmoins, de nombreuses spécificités en font un cas d'étude à part, comme nous le relèverons ici.

Ce chapitre 3 compose la partie la plus « technique » de notre travail ; c'est pourquoi, nous spécifierons, en premier lieu, la méthodologie adoptée pour le traitement des informations. Ensuite, nous nous consacrerons à l'étude détaillée de l'hébergement touristique valaisan, en mettant en évidence ses caractéristiques géographiques et structurelles. Partant de ces données, nous pourrions par la suite envisager son emprise au sol. En fin de chapitre, nous regrouperons les principaux résultats obtenus et leurs conséquences et formulerons un diagnostic de l'hébergement valaisan.

3.1. INTRODUCTION : LE VALAIS, UN CAS D'ETUDE PARTICULIER

Dans le cadre d'une étude sur le tourisme et l'utilisation du sol, le canton du Valais apparaît comme un cas de figure qui se démarque des autres cantons suisses. En effet, territoire alpin emblématique, le Vieux Pays a su transformer un espace dans lequel les terres improductives dominent, en un atout économique de premier ordre grâce à l'exploitation touristique.

3.1.1. Une identité cantonale alpine et touristique

Historiquement, le Valais présente une longue tradition de passage et d'accueil qui a formé la culture cantonale. Le tourisme alpin s'y est développé dès la fin du XIX^e siècle, d'abord autour de sites majestueux et symboliques du paysage montagnard, puis dans toutes les régions du canton avec l'émergence providentielle des sports d'hiver. Pour cette raison, des lieux de villégiature de générations différentes, aux caractéristiques architecturales et urbanistiques spécifiques, se côtoient dans le paysage valaisan.

Indéniablement, le tourisme a marqué le Valais au plus fort dès l'après-guerre ; il s'est alors « fait omniprésent, imprégnant l'espace et le temps : transformation du paysage et des sites, saisons rythmées par le va-et-vient des touristes en stations. Mais ces dernières ne sont pas seules concernées. L'économie et la société valaisanne toute entière s'en sont trouvées changées » [ANTONIETTI, MORAND 1993 : 9].

Il est incontestable en effet que le développement d'une culture du loisir en Valais a profondément imprégné tant les mentalités que les bases économiques du canton. Premier canton touristique de Suisse, le Valais ressort de l'imaginaire national comme la région de vacances helvétique par excellence.

3.1.2. La part du tourisme dans l'économie cantonale

Aujourd'hui, le tourisme est devenu un secteur clé de l'économie valaisanne, comme le rappellent RÜTTER *et al.* [2001 : 9]¹, qui ont étudié la valeur ajoutée du tourisme cantonal.

Parmi les retombées économiques attribuables à cette industrie en Valais, envisageons tout d'abord les **emplois**² créés dans ce secteur. Sur l'ensemble du territoire, 19 % des actifs travaillent pour des prestataires touristiques³, ce qui équivaut à environ 20'000 emplois. Les différences régionales⁴ sont marquées : le Haut-Valais, avec une moyenne de 28 %, affirme sa dominance touristique ; le Valais central et le Bas-Valais ont des moyennes plus faibles, respectivement de 14 et de 15 %. Elles restent cependant supérieures à la moyenne suisse qui est de 10 %.

La part du **produit intérieur brut (PIB)** cantonal réalisé par les prestataires touristiques se monte à quelque 12,6 % ; il est deux fois plus élevé que la moyenne suisse et, à titre d'exemple, que celle du canton de Berne (7 %), concurrent du Valais sur le plan du tourisme alpin. Les variations régionales sont, dans ce cas également, très marquées : les prestataires du Haut-Valais apportent 18,5 % du PIB cantonal ; ceux du Valais central 9,9 % et ceux du Bas-Valais 9,8 %. On retrouve ces chiffres et ceux de l'emploi dans le *tableau 6* ci-dessous.

<i>Prestataires touristiques</i>	Valais (2000)	Haut-Valais	Valais central	Bas-Valais	Berne (1994)	Suisse (1998)
Part de l'emploi (en %)	18,7	27,7	14,1	15,2	10,1	9,8
Part du PIB (en %)	12,6	18,5	9,9	9,8	7	6,0

Tableau 6 : Part des prestataires touristiques dans l'emploi et le PIB valaisans

Chiffres tirés de RÜTTER *et al.* [2001]

La contribution de l'hébergement⁵ aux valeurs de l'emploi et du PIB est importante, puisqu'elle est respectivement de 7,6 %, 2,1 % et 2,3 %. La part de l'hébergement détient avec une moyenne cantonale de 3,9 %, la valeur la plus élevée des prestataires touristiques ; le *tableau 7* l'illustre.

¹ Pour aborder ce point, nous nous fondons sur leur travail, réalisé sur mandat de l'Etat du Valais. Les chiffres donnés ici le sont à titre illustratif, car ils n'incluent pas uniquement les hôtes hébergés mais aussi les excursionnistes, et ne s'appliquent donc pas exactement au cadre restreint de notre sujet.

² Les chiffres de l'emploi sont donnés en équivalence plein temps (EPT).

³ Les prestataires touristiques concernent les domaines suivants : hébergement, restauration, activités immobilières, transports de voyageurs, agences de voyage, offices du tourisme et activités récréatives, culturelles et sportives.

⁴ La *carte 1*, figurée deux pages plus loin, présente les trois parties du Valais et leurs limites.

⁵ RÜTTER *et al.* [2001 : 113] estiment que l'hébergement valaisan est à 89 % réservé au tourisme ; cette moyenne est diluée par les valeurs des zones de plaine, où l'hébergement est moins touristique (seulement 70%) que les zones de montagne (93 %). En raison de ce chiffre, nous estimons dans la suite de notre travail qu'il n'est pas nécessaire, lorsque nous parlons d'hébergement en montagne, de distinguer si l'utilisation relève du tourisme ou non.

<i>Activité économique</i>	<i>Part de l'emploi total (en %)</i>	<i>Part du PIB cantonal (en %)</i>
Prestataires touristiques	18,7	12,6
Hébergement	6,7	3,9
Activités immobilières	0,5	0,8
Restauration	6,0	3,4
Transports de voyageurs	2,0	1,7
Remontées mécaniques	1,7	1,7
Agences de voyage, offices du tourisme	0,5	0,4
Activités récréatives, culturelles et sportives	1,2	0,7

Tableau 7 : Importance économique des prestataires touristiques en 2000

Adapté de RÜTTER *et al.* [2001 : 46]

Le **chiffre d'affaires total**⁶ généré par le tourisme en Valais s'est élevé pour sa part à 5,54 milliards de CHF en 2000. Le Haut-Valais, à nouveau, profite le plus du tourisme et récolte 44 % de ce chiffre d'affaires, contre 34 % pour le Valais central et 22 % pour le Bas-Valais.

La création d'emplois et de revenus par le tourisme en Valais génère une **valeur ajoutée** qui profite aussi aux entreprises des secteurs non-touristiques.

Comme on peut l'attendre d'un canton alpin, la **majorité des activités touristiques concerne l'espace de montagne**. En d'autres termes : « les parts touristiques pour toutes les activités économiques de l'ensemble du canton sont clairement plus élevées dans les zones touristiques de montagne, que dans les zones de plaine » [RÜTTER *et al.* 2001 : 126]. En ce sens, la plaine profite⁷ des retombées économiques produites en montagne. Comme nous l'avons relevé, le Haut-Valais a un poids prépondérant dans l'activité touristique valaisanne ; le Valais central et le Haut-Valais expriment néanmoins des valeurs nettement au-dessus de la moyenne suisse.

Les variations dans les valeurs ci-dessus mettent l'accent sur l'existence de clivages entre les régions valaisannes - plus particulièrement de la différence entre les parties francophone et alémanique du canton - et nous incitent à tenir compte de ce maillage géographique dans la suite de notre analyse.

Pour aborder le développement économique du Valais il faut en outre tenir compte des contraintes physiques exercées par la topographie du canton. Si cette dernière a forgé le paysage valaisan et son caractère attractif pour le tourisme, elle restreint l'utilisation du sol pour d'autres activités.

3.1.3. Le Valais, un espace vital restreint

Canton de montagnes par excellence⁸, le Valais peut sembler imposer le *diktat* de sa topographie sur les activités humaines. Plus de la moitié⁹ de son aire est composée de terres

⁶ Il correspond à l'addition des chiffres d'affaires direct (41 %) et indirect (59 %).

⁷ Remarque valable pour le secteur touristique ; la situation est bien sûr inversée pour les activités industrielles par exemple.

⁸ Selon la classification de la Loi fédérale sur l'aide aux investissements dans les régions de montagne (LIM), les 160 communes valaisannes sont considérées comme des régions de montagne.

⁹ Le Valais compte 53,8 % de surfaces improductives en 1992/95 selon l'OFS [1998 B : 31].

improductives, à savoir des zones de rochers, de neiges éternelles et de pentes trop raides pour être exploitées ; **la part du territoire utilisable est de ce fait très restreinte.**

Les terres répondant aux critères de localisation de l'habitat composent une faible proportion de la superficie cantonale ; la zone d'habitat potentielle en Valais (*carte 2*) se réduit quasiment à la plaine du Rhône, aux fonds des vallées et aux coteaux les plus favorables. Tant les fonctions économiques que résidentielles se concentrent donc sur un espace modeste ; la répartition de la population atteste bien des contraintes topographiques (*carte 3*). Il y a fort à parier que cet oekoumène exigu ne peut que favoriser les conflits pour la maîtrise et l'usage du sol, et d'autant plus dans les communes sises sur les versants montagneux.

Néanmoins, avec le tourisme, les Valaisans mettent en valeur avec bénéfice la topographie *a priori* ingrate de leur territoire ; utilisées à des fins touristiques, même les terres autrefois « improductives » deviennent productives.

Nous avons posé et décrit le cadre géographique de notre étude ; avant d'entamer l'analyse statistique de l'hébergement valaisan, spécifions la méthodologie que nous avons adoptée dans ce chapitre.

3.2. DEMARCHE METHODOLOGIQUE

Nous avons fait le choix d'une démarche méthodologique particulière, englobant trois objectifs principaux, qui visent à vérifier nos deux premières hypothèses.

3.2.1. Objectifs

Dans ce chapitre, nous cherchons à répondre aux objectifs suivants :

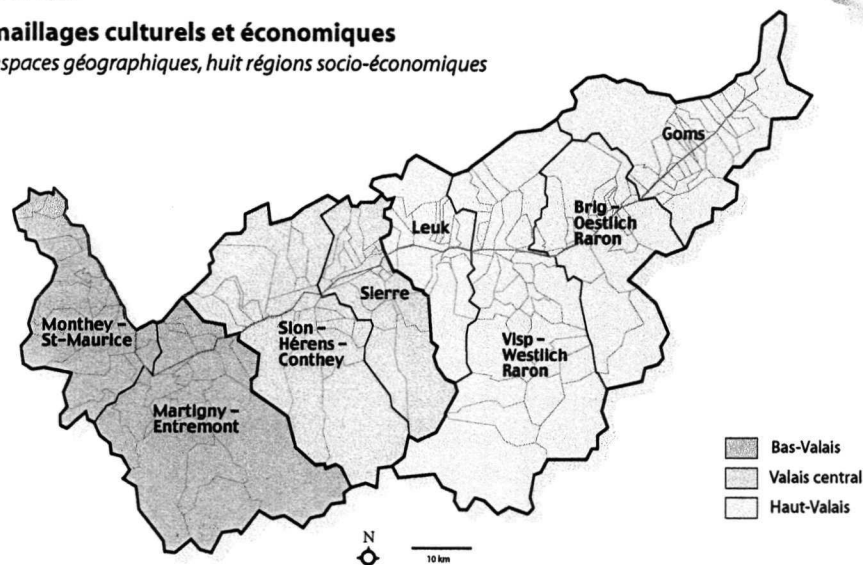
1. rendre compte de l'emprise au sol actuelle des structures d'hébergements touristiques, en fonction des modes d'hébergement choisis dans les lieux de villégiature ;
2. mettre en exergue les caractéristiques du système d'hébergement¹⁰ valaisan (modes, répartition géographique, occupation, etc.), et en souligner les incidences sur le sol à présent et dans l'avenir ;
3. comprendre les mécanismes qui favorisent la construction d'un mode d'hébergement ou d'un autre et en tracer les principales conséquences.

Pour ce faire, les sources d'informations sont déterminantes.

¹⁰ Sous « hébergement », nous comprenons ici, selon la définition retenue dans la première partie de ce travail, l'hôtellerie et la parahôtellerie, ainsi que les résidences secondaires. Même si ces dernières ne sont pas mises en location, elles demeurent intrinsèquement des logements à vocation touristique.

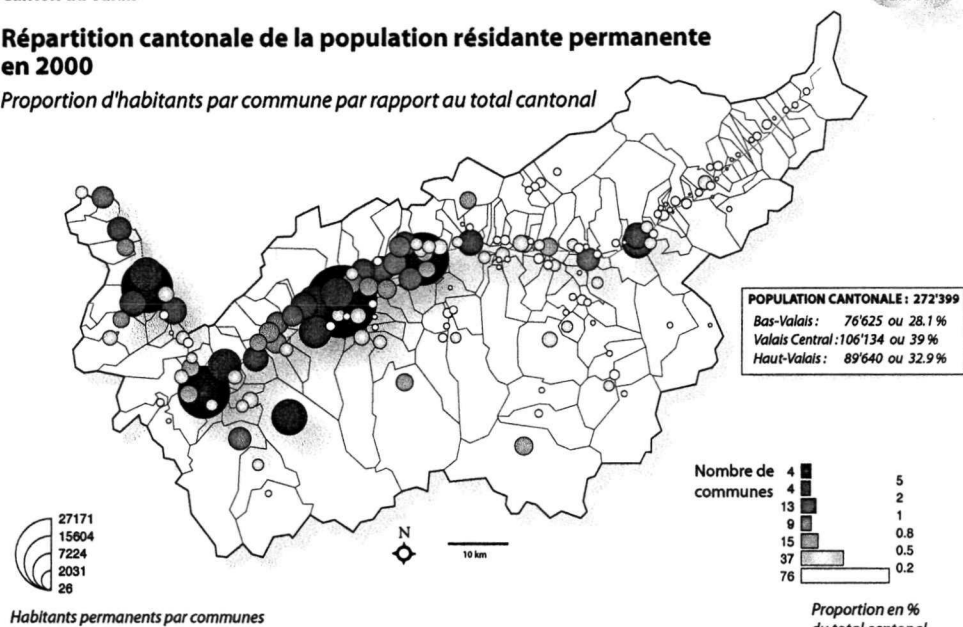
Les maillages culturels et économiques

Trois espaces géographiques, huit régions socio-économiques



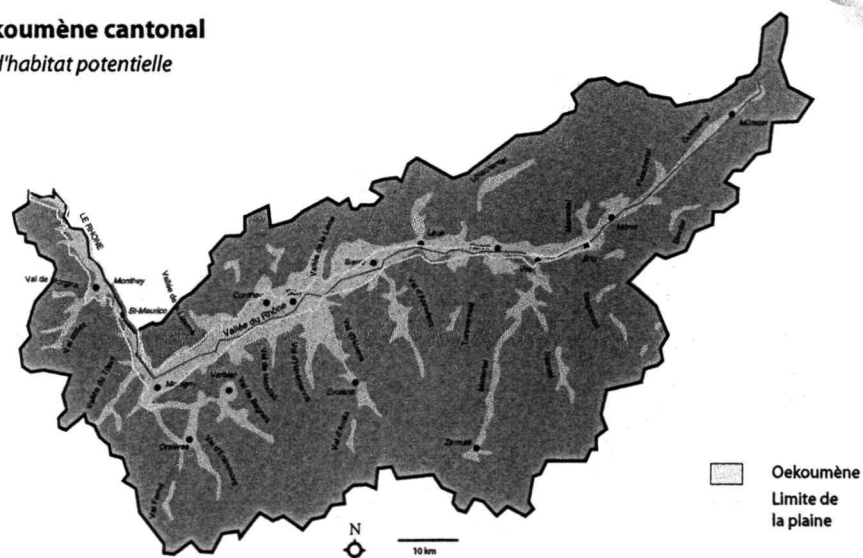
Répartition cantonale de la population résidente permanente en 2000

Proportion d'habitants par commune par rapport au total cantonal



L'oekoumène cantonal

Zone d'habitat potentielle



3.2.2. Sources des informations

Nous avons eu recours à deux sources d'information :

1. La principale est l'analyse de **données statistiques**. Elles nous ont été fournies par divers organismes analysant le phénomène touristique : ce sont l'Office statistique du Canton du Valais, Valais Tourisme et l'Office fédérale de la statistique¹¹.
2. Deuxièmement, les **entretiens** avec des acteurs du développement touristique valaisan et la **littérature** nous ont permis de vérifier et de compléter nos résultats statistiques. Diverses études ont été réalisées sur le sujet de l'hébergement, sur mandat de l'Etat du Valais. Nous avons cité celle de RÜTTER *et al.* [2001], il nous faut ajouter celle du bureau PLANVAL, intitulée *Appartements de vacances en Valais. Analyse et mesures pour une meilleure exploitation* et réalisée en 1999. En outre, plusieurs articles sur le sujet de l'hébergement valaisan ont été publiés dans la presse au cours des derniers mois ou années.

L'analyse des données statistiques constitue la majeure partie de ce chapitre 3 et sa base scientifique principale. C'est l'objet du point suivant.

3.2.3. Choix des données statistiques

Le choix des données répond au besoin d'appréhender les structures d'hébergement d'une part, l'utilisation du sol de l'autre. Nous retenons trois catégories de statistiques :

1. *les statistiques du tourisme* : la capacité d'accueil et les nuitées dans l'hôtellerie et la parahôtellerie (louée), pour l'année 2000 (et 1995 pour l'hôtellerie) ;
2. *les statistiques du logement* : logements occupés en permanence et résidences secondaires en 1970, 1980, 1990 et 2000 ;
3. *les statistiques de la superficie* : en 15 et 74 catégories, pour 1979/85 et 1992/97.

Avant même le traitement de ces données, nous sommes confrontés à leurs limites; elles sont les suivantes :

- Tout d'abord, les données du tourisme ne sont pas disponibles pour toutes les communes touristiques mais seulement pour les principales. Il s'ensuit que nous sommes amenés à travailler sur un échantillon de communes seulement : 31 communes¹², regroupant les stations touristiques de montagne et les villes valaisannes¹³. Même si l'échantillon est suffisant étoffé pour être représentatif de la situation générale, il ne dit rien des communes touristiques de moindre importance ; les caractéristiques de leurs structures d'hébergement sont peut-être différentes de celles obtenues dans notre analyse.
- Seconde difficulté : dans la statistique du tourisme toujours, les données concernant la parahôtellerie sont soumises à la loi sur la protection des données et ne sont utilisables que pour l'année 2000. A des fins de comparaison avec les autres données du tourisme, nous avons donc préféré, comme année de référence

¹¹ Nous profitons encore une fois ici de remercier ces différents organismes, qui ont gracieusement mis à disposition des données statistiques sans lesquelles notre travail n'aurait pas été réalisable.

¹² Dans certains cas, il s'agit en fait de plusieurs communes regroupées sous l'étiquette de la commune principale. Le détail de l'échantillon est donné en annexe.

¹³ Même si le sujet de ce travail est centré sur le tourisme en montagne, nous avons également inclus les villes dans notre échantillon, afin d'établir des comparaisons avec les stations de montagne.

commune, l'année 2000¹⁴. Cela nous permet d'avoir des données aussi complètes que possible ; en revanche, elles ne sont déjà plus récentes, ce qui est regrettable dans un domaine comme le tourisme, où la situation est profondément dépendante de la conjoncture.

- En troisième lieu, les recensements touristiques ne comprennent pas les résidences secondaires. Il nous faut avoir recours aux statistiques du logement de l'OFS qui, de l'avis de certains acteurs valaisans du tourisme, sont sujettes à caution et mériteraient une vérification auprès des communes ; par manque de moyens, cette vérification n'a pas été faite.
- Enfin, il n'est pas possible *a priori* d'avoir un état de la consommation de sol par le tourisme sans y joindre les statistiques de la superficie, qui seules recensent l'utilisation du sol. Les années de recensement ne correspondent cependant pas à celles des données du tourisme et à celles des logements disponibles. Nous y reviendrons dans le point 3.4.

Ces difficultés ont des répercussions sur le traitement des données : pour des raisons pratiques, nous n'avons retenu qu'un seul maillage géographique, celui des communes.

3.2.4. Maillage et représentations cartographiques

Pour le traitement des données, nous avons privilégié une approche univariée, voire bivariée, renonçant à une approche multivariée, de type « analyse en composantes principales ». En effet, nous estimons qu'il est plus clair et plus intéressant de présenter chaque « phénomène » touristique séparément. L'établissement de corrélations entre les variables est cependant plus aléatoire.

Afin de permettre la lisibilité des informations dans l'espace, les résultats du traitement statistique sont mis en carte ; nous y privilégions l'usage d'un maillage communal. Afin de permettre au lecteur de se repérer parmi les 160 communes que comptent le Valais, la *carte 4* présente les communes et les districts valaisans.

Concernant le travail de mise en carte, nous avons opté, dans une grande partie des cas, pour des *cartes ponctuelles* (où la couleur et le diamètre d'un point sont associés à des variables), plutôt que des *cartes choroplèthes* « classiques » (où la couleur des zones est associée à une variable). Cela nous permet en effet, de cumuler les informations sur une même carte. Le recours à ce type de représentations cartographiques¹⁵ diminue certes la précision communale de l'information¹⁶, mais fait ressortir les tendances communales et facilite la lisibilité.

Concernant le **plan d'analyse** adopté dans ce chapitre, il n'est pas directement lié aux trois objectifs que nous avons présentés *supra*. Ces derniers sont intimement liés et il n'est ni possible de les traiter indépendamment, ni dans l'ordre donné. Il nous faut par exemple d'abord envisager les caractéristiques de l'hébergement, avant de pouvoir traiter de son emprise au sol.

¹⁴ Si possible, nous complétons également l'analyse des données en 2000 par des données plus anciennes qui permettent d'obtenir une évolution de la situation et de définir des tendances.

¹⁵ Pour ne pas surcharger les cartes, nous ne présentons que les limites communales et pas celles des districts sur les fonds de carte. Il faut également noter que les fonds de carte utilisés dans ce travail, sont antérieurs aux fusions de certaines entités politiques ; par conséquent, ils recensent 163 communes, contre 160 actuellement.

¹⁶ Lorsque les résultats méritent d'être donnés à l'échelle communale, nous citons les communes concernées dans le commentaire des cartes.

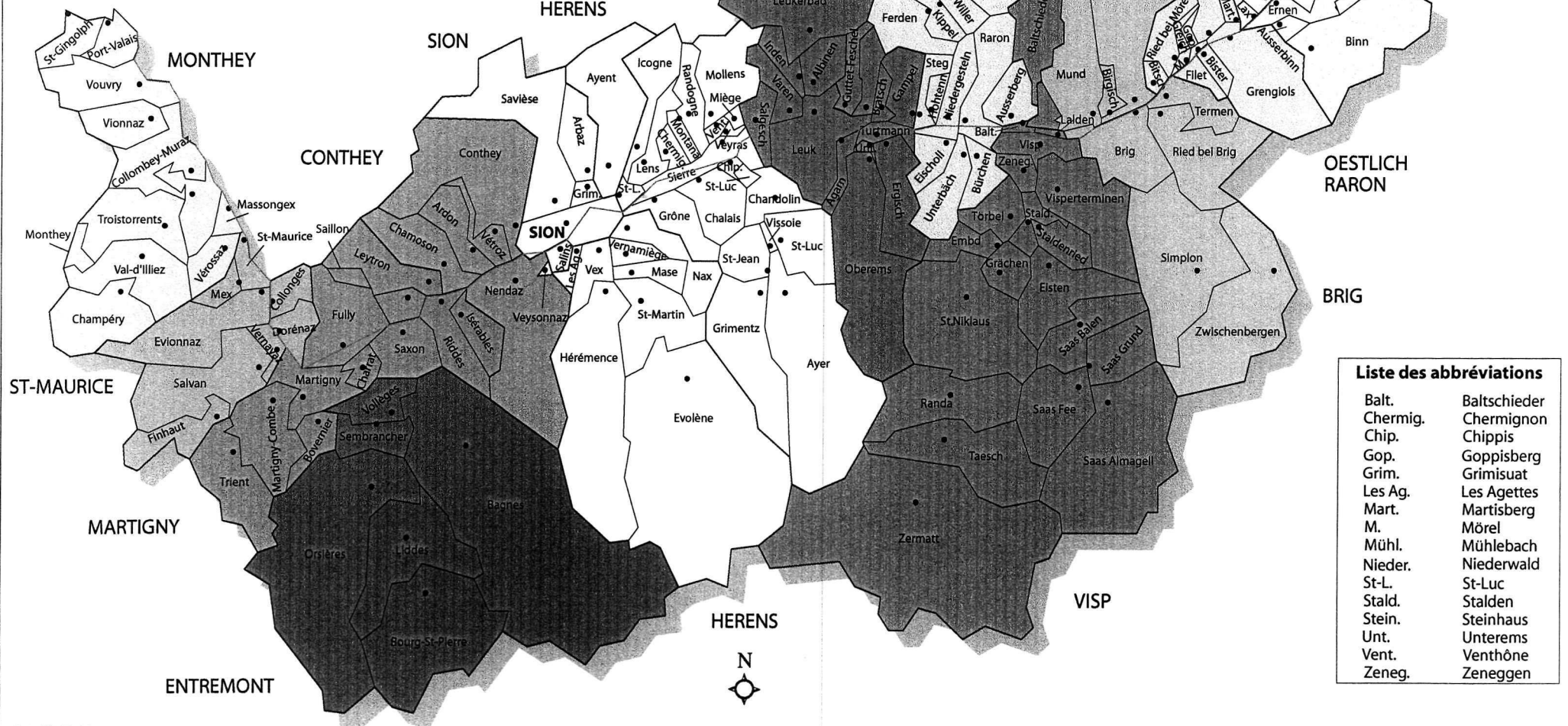
Canton du Valais

160 communes et 13 districts

Carte 4

Légende

MONTHEY	District
SION	Capitale
—	Limite de commune
—	Rhône
•	Chef-lieu de la commune



Pour plus de clarté, nous avons fait le choix de traiter les données statistiques dans un premier temps (3.3. et 3.4.), puis de les compléter par d'autres sources d'informations au cours du point 3.5., consacré à l'analyse des résultats et à l'établissement d'un diagnostic de l'hébergement.

Mais tout d'abord, attachons-nous à l'étude de la composition de l'hébergement valaisan et de sa fréquentation.

3.3. LES STRUCTURES D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE ET LEUR OCCUPATION

Un des objectifs poursuivis dans ce chapitre 3, est d'établir un état des lieux de l'hébergement touristique et d'en présenter les caractéristiques, tant structurelles que géographiques. Il convient donc d'envisager les structures d'hébergement valaisan, sous les deux facettes du marché touristique : celle de l'offre et celle de la demande.

Adoptant le schéma d'analyse du précédent chapitre consacré au tourisme alpin en Suisse, nous distinguons les lits loués des lits non loués.

3.3.1. Hôtellerie et parahôtellerie (lits loués)

L'hôtellerie et la parahôtellerie composent la capacité d'accueil réelle des lieux de villégiature, matérialisées par les lits mis sur le marché de la location.

3.3.1.1. Etat et tendances de l'offre

A l'origine du tourisme valaisan, l'essentiel de l'hébergement était assuré par l'hôtellerie, véritable pionnière de cette industrie [PUIPPE 2003 : 9]. Comme nous l'avons remarqué dans le chapitre 2, la capacité d'accueil dans les régions alpines s'est, au cours du XX^e siècle, à la fois accrue et diversifiée ; le Valais n'a pas échappé à cette tendance. Durant la décennie 1960-70, la construction massive de chalets et d'appartements de vacances a placé la parahôtellerie en tête de la capacité d'accueil, loin devant l'hôtellerie. Les données statistiques à notre disposition, dont les plus anciennes datent de 1979, ne nous permettent pas de retracer cette période ; néanmoins, elles illustrent bien la prépondérance incontestable et solidement établie de la parahôtellerie dans l'hébergement valaisan depuis une trentaine d'années.

Evolution de la capacité d'accueil cantonale

L'étude de l'évolution de la capacité d'accueil valaisanne de 1979 à 2002 (*tableau 8*), illustre, en effet, **un rapport entre les deux modes d'hébergement largement en déséquilibre** depuis la fin des années 1970. Dans le canton en 2001, 84 % des lits touristiques sur le marché sont des lits dans la parahôtellerie, contre les 16 % restant pour l'hôtellerie ; la répartition des lits n'a pourtant jamais été aussi favorable pour l'hôtellerie qu'en 2001.

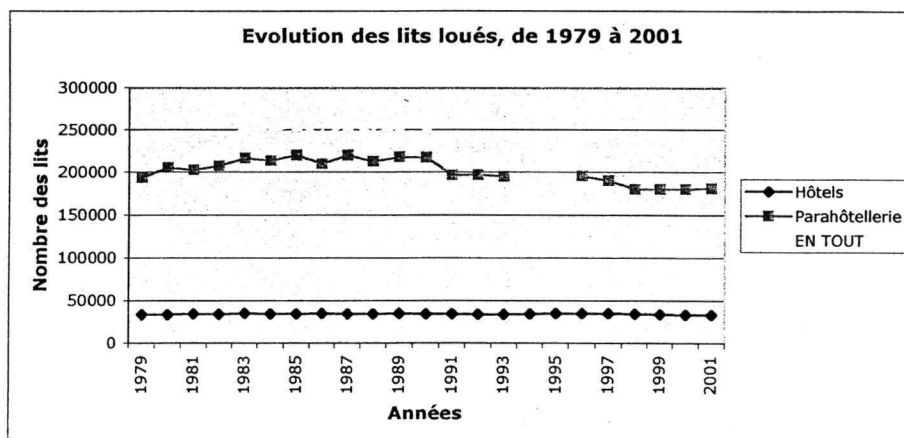
	Hôtels		Parahôtellerie		TOTAL
	Lits recensés	Proportion en %	Lits recensés	Proportion en %	Lits recensés
1979	33'010	15	193'850	85	226'860
1980	33'230	14	205'780	86	239'010
1981	34'130	14	202'670	86	236'800
1982	33'860	14	207'620	86	241'480
1983	34'720	14	217'020	86	251'740
1984	34'430	14	214'110	86	248'540
1985	34'540	14	220'350	86	254'890
1986	34'950	14	210'395	86	245'345
1987	34'250	13	220'675	87	254'925
1988	34'240	14	212'940	86	247'180
1989	34'660	14	218'240	86	252'900
1990	34'270	14	218'020	86	252'290
1991	34'150	15	196'930	85	231'080
1992	34'050	15	197'245	85	231'295
1993	33'980	15	195'220	85	229'200
1994	34'269				
1995	34'808				
1996	34'717	15	195'988	85	230'705
1997	34'634	15	190'525	85	225'159
1998	34'213	16	180'235	84	214'448
1999	33'910	16	180'298	84	214'208
2000	33'338	16	180'410	84	213'748
2001	33'465	16	181'487	84	214'952

Tableau 8 : Evolution de la capacité d'accueil réelle (lits loués) de 1979 à 2001

Source des données : Valais Tourisme, 2004

Remarque : pour les années 1994 et 1995, le recensement des lits de parahôtellerie n'a pas été effectué.

L'offre en lits hôteliers, comme le montre le *graphique 3*, n'a que très peu varié durant la période considérée ; elle est symbolisée par une courbe quasi horizontale. Au contraire, celle des lits parahôtelières est caractérisée par une grande élasticité.



Graphique 3 : Evolution de la capacité d'accueil réelle (lits loués) de 1979 à 2001

Source des données : Valais Tourisme, 2004

La structure de l'hébergement valaisan, avec un tel rapport entre les lits hôteliers et parahôteliers est particulière. Selon une étude du Service du développement économique et touristique du canton du Valais [SDET 2001 : 1], elle se distingue nettement de celles des autres régions de Suisse notamment des Grisons et de l'Oberland bernois, les principaux concurrents du Valais. (Tableau 9). La part de l'hôtellerie est spécialement faible en Valais, puisque dans les autres régions alpines, elle représente le quart des lits loués. La parahôtellerie valaisanne est, de son côté, la plus importante de Suisse.

La comparaison suivante le prouve :

Hébergement	Valais		Grisons		Oberland bernois	
	Lits	%	Lits	%	Lits	%
Hôtellerie	33'465	16	47'000	27	27'000	26
Parahôtellerie	181'487	84	125'000	73	77'000	74
TOTAL	214'952	100	172'000	100	104'000	100

Tableau 9 : Hôtellerie et parahôtellerie en Valais et dans les cantons alpins concurrents en 2000

Source : SDET [2001 : 1]

Un second constat est inspiré par l'évolution de l'offre valaisanne : **le nombre des lits loués est en baisse constante depuis 1987**, comme dans le reste de la Suisse. C'est dans la parahôtellerie que la diminution est la plus nette. Selon le bureau PLANVAL [1999 : 22], la diminution du nombre des lits en parahôtellerie en Valais (lits loués) s'explique surtout par une réduction des lits en chalets et appartements de vacances, elle-même causée par « l'introduction, respectivement l'augmentation de taxes, mais aussi par une adaptation aux exigences nouvelles de la demande pour la qualité (moins de lits par chambre, pas de lits dans le séjour) ». Néanmoins, une partie des lits disparaissent du marché de la location car ils sont loués à l'année ou vendus, et occupés uniquement par leurs propriétaires. Une partie des appartements de vacances n'est également plus louée, car leur état ne leur permet plus d'être mis en location (friches touristiques) ; c'est notamment le cas à Crans-Montana-Aminona où l'on compte près de 2000 appartements dans ce cas [ZUBER 7-8/2004 : 13]. Pour l'hôtellerie, en constante régression dans tout le pays, la diminution du nombre des lits est faible ; le « déclin » de l'hôtellerie se manifeste plutôt par une diminution du nombre des établissements¹⁷ que des lits. En effet, la perte des lits engendrée par la fermeture d'établissements est souvent compensée par des restructurations dans les hôtels restants.

Capacité d'accueil en 2000¹⁸ dans les communes valaisannes

La tendance de l'offre d'hébergement à l'échelle cantonale mise en relief, passons maintenant à la situation dans les communes en 2000.

Concentrons-nous sur la capacité d'accueil dans les principales communes touristiques valaisannes¹⁹ (carte 5²⁰), répartie entre les deux formes d'hébergement principales, pour 2000/2001²¹.

¹⁷ Comme l'a relevé Yvan AYMON, directeur adjoint de Valais Tourisme, dans un entretien réalisé en novembre 2004.

¹⁸ Par commodité, nous parlons de l'an 2000 même si, comme noté antérieurement, une partie des données que nous avons utilisées, celles de l'OFS, provient d'un recensement fait sur deux ans (2000/2001). Dans la suite de ce travail, nous ferons la distinction entre les diverses années de recensement.

¹⁹ Nous avons travaillé sur un échantillon formé des principales communes touristiques, dont la liste est présentée en annexe.

²⁰ L'utilisation de cercles proportionnels partagés en secteurs permet ici de rendre compte d'une manière très visuelle du rapport entre l'un et l'autre mode dans chacune des communes. Nous avons préféré cette méthode, à notre sens plus lisible, au calcul d'un taux.

²¹ Le recensement de l'OFS est effectué de novembre 2000 à octobre 2001.

Comme à l'échelle du canton, la répartition modale de l'hébergement est peu équilibrée dans la plupart des communes, avec une nette prédominance de la parahôtellerie. Avec 46 % de lits dans l'hôtellerie, Zermatt est la station valaisanne dans laquelle l'équilibre est le mieux respecté ; Taesch, Saas Fee, Leytron et Oberwald présentent également une répartition presque équilibrée. Dans l'échantillon pris en considération, les communes haut-valaisannes sont surreprésentées dans les pourcentages de lits d'hôtels les plus forts²², par rapport aux communes du Centre et du Bas-Valais. La *carte 5b* donne un angle de vue complémentaire sur le rapport hôtellerie/parahôtellerie dans l'offre valaisanne en présentant le nombre de lits de parahôtellerie louée par lit d'hôtel.

La répartition géographique de la capacité d'accueil (*carte 5*) met en évidence **une forte concentration des lits touristiques dans certaines zones du Valais** ; sur le modèle d'une carte du SAT valaisan²³, nous avons donc élaboré une carte qui recense les principaux pôles touristiques (*carte 6*) du canton selon leur capacité d'accueil.

Les pôles touristiques sont situés pour l'essentiel dans la partie centrale du Valais. Une hiérarchie se dessine entre les lieux touristiques : les trois stations les plus importantes en nombre de lits disponibles sont respectivement Crans-Montana²⁴, Zermatt et Verbier (commune de Bagnes) ; les pôles secondaires sont Saas Fee, Leukerbad, Thyon (commune de Vex), Anzère (commune d'Ayent) et Nendaz avec plus de 5'000 lits chacun, tandis que les autres communes de l'échantillon ont une capacité d'accueil plus modeste, même si elles offrent tout de même chacune entre 1'500 et 5'000 lits.

Nous n'avons jusqu'à maintenant donné qu'un aperçu de la structure de l'hébergement valaisan ; elle mérite à notre sens d'être détaillée. A cette fin, nous allons analyser séparément la capacité d'accueil en hôtels et dans la parahôtellerie.

Hôtellerie

Dans le cas de l'hôtellerie tout d'abord, la répartition cantonale des lits d'hôtels en 2000 (*carte 7²⁵*) présente une polarisation relativement comparable à celle de la *carte 6*, quoique moins marquée dans la région Sion-Sierre.

La principale commune hôtelière en Valais est Zermatt : avec plus de 5'000 lits, elle offre quelque 20 % de la capacité hôtelière cantonale. L'écart est large avec les autres communes valaisannes, puisque Saas-Fee, en second, possède seulement 7 % des lits d'hôtels. Viennent ensuite Leukerbad, les communes formant Crans-Montana-Aminona et Bagnes. A elles seules, **ces communes composent 40 % de la capacité hôtelière cantonale**.

Il faut noter que les communes haut-valaisannes sont surreprésentées dans les premières places par rapport aux communes du Centre ou du Bas-Valais. Et en effet, la partie du Haut-Valais dispose de 60,6 % des lits d'hôtels valaisans, alors que le Centre et le Bas-Valais ne disposent respectivement que de 21,5 et 17,9 %. A l'échelle des régions socio-économiques, c'est celle de Visp - Westlich Raron qui se démarque avec 39,5 % des lits. Le détail des résultats par régions socio-économiques et géographiques est proposé dans le *tableau* suivant.

²² L'échantillon présente pourtant un nombre plus faible de communes du Haut-Valais par rapport au Valais francophone.

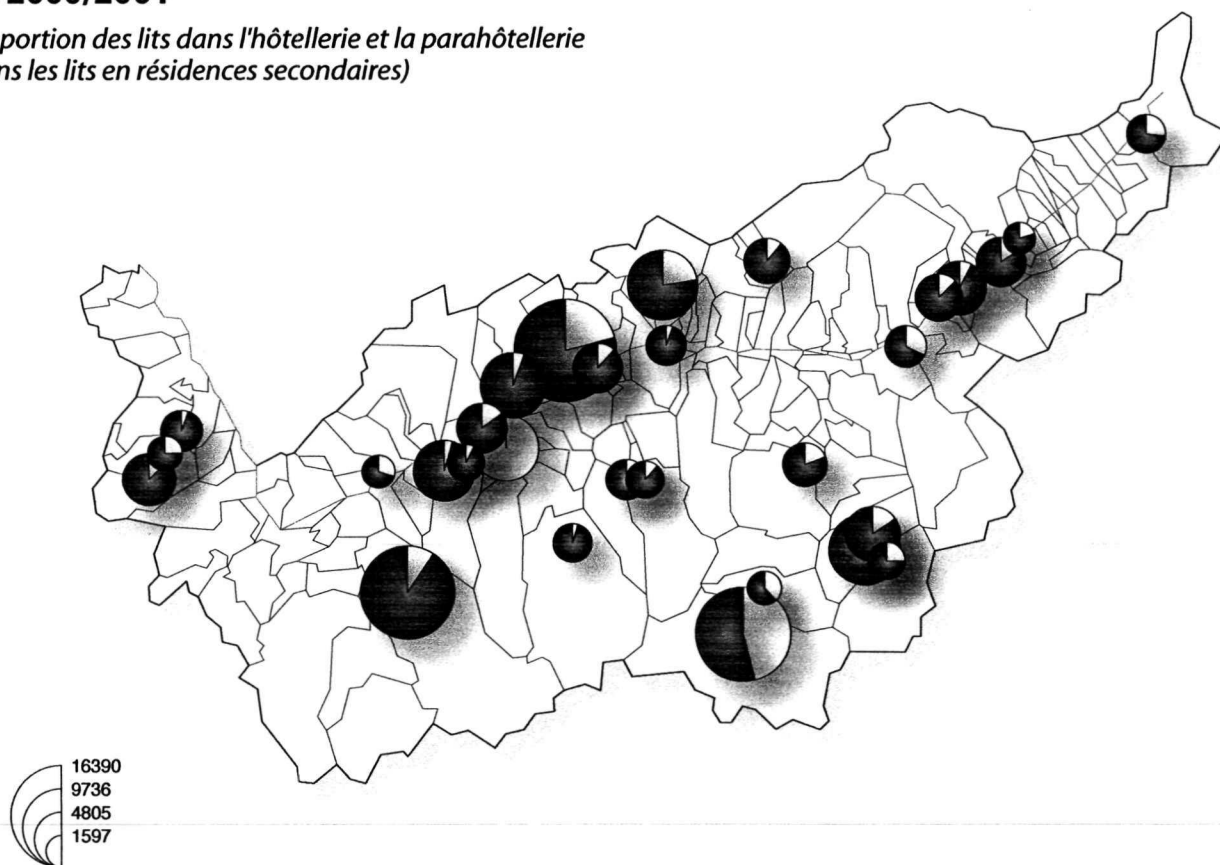
²³ Tirée de SAT [2004 : 5], cette carte présente les centres urbains et touristiques du Valais.

²⁴ La station de Crans-Montana-Aminona est répartie sur six communes : Icogne, Lens, Chermignon, Montana, Randogne, Mollens.

²⁵ Les données de base de cette carte proviennent d'une source différente de celles de la *carte 5*. Le recensement a été restreint dans ce cas-ci à l'année civile 2000 et élargi à un nombre supérieur de communes (la plupart des communes valaisannes sont incluses) ; les valeurs obtenues peuvent varier quelque peu par rapport à celles obtenues dans la *carte 5* pour l'hôtellerie. On réservera par conséquent la *carte 5* pour les comparaisons intermodales et la *carte 7* à l'analyse détaillée de l'hôtellerie.

Capacité d'accueil réelle des principales stations touristiques en 2000/2001

Proportion des lits dans l'hôtellerie et la parahôtellerie
(sans les lits en résidences secondaires)

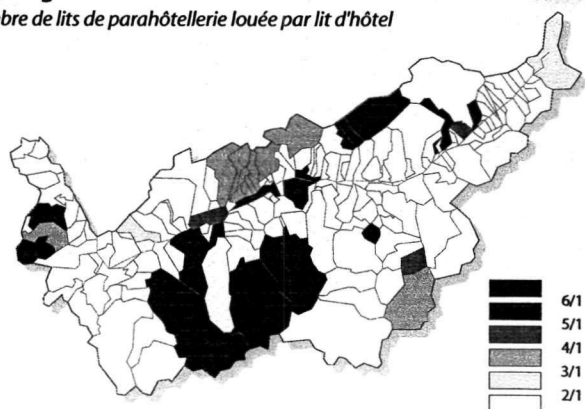


Nombre de lits par commune

Equilibre dans la répartition des formes d'hébergement

Nombre de lits de parahôtellerie louée par lit d'hôtel

Carte 5b



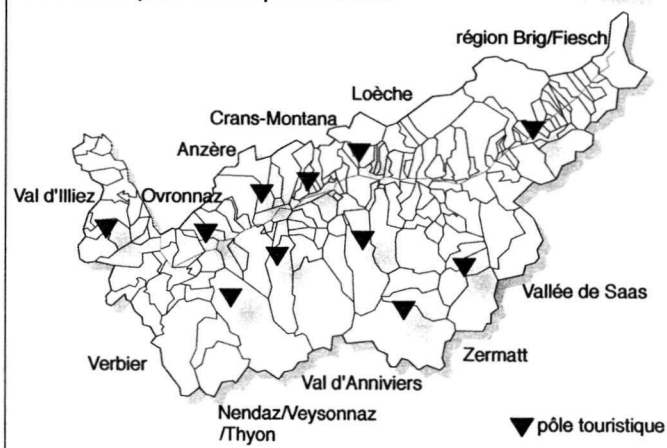
Lits de parahôtellerie pour 1 lit d'hôtel

Proportion des lits d'hôtels en %
Proportion des lits de parahôtellerie en %

Les principaux pôles touristiques

Pôles touristiques selon la capacité d'accueil

Carte 6



Districts	Nbre de lits d'hôtels	Régions socio- économiques	Proportion en %	Espaces géographiques	Nbre de lits d'hôtels	Proportion en %
Goms	1'637	Goms	6,1	Haut-Valais	16'133	60,6
O. Raron	652	O. Raron + Brig	7,6			
Brig	1'371					
Visp	9'965	Visp + W. Raron	39,5			
W. Raron	549					
Leuk	1'959	Leuk	7,4	Valais Central	5'735	21,5
Sierre	3'865	Sierre	14,5			
Hérens	852	Hérens + Sion + Conthey	7,0			
Sion	709					
Conthey	309					
Martigny	1'443	Martigny + Entremont	11,8	Bas-Valais	4'752	17,9
Entremont	1'706					
St-Maurice	445	St-Maurice + Monthey	6,0			
Monthey	1'158					

Tableau 10 : Répartition géographique des lits hôteliers en 2000

Source des données : Office statistique valaisan, 2004

Deux raisons majeures expliquent la concentration des lits d'hôtels dans le Haut-Valais :

- tout d'abord, comme le relève Y. AYMONT, le Haut-Valais présente une tradition hôtelière historiquement mieux établie que dans le reste du canton, par l'existence de grandes familles hôtelières qui furent les pionnières du tourisme valaisan et défendent toujours leur statut activement ;
- ensuite, les mentalités sont dans cette partie du canton peu favorables à la parahôtellerie et, plus généralement, à l'emprise du foncier par les touristes. On y assimile la promotion immobilière à de la spéculation [PUIPPE 2003 : 14].

La répartition géographique des modes d'hébergement nous laisse penser qu'il y a une sorte de **barrière des usages et des coutumes en matière d'hébergement touristique entre les parties alémanique et francophone du Valais**.

Une seconde piste d'analyse nous permet d'arriver à ce même constat. En prenant en compte l'évolution de la capacité hôtelière sur cinq ans (*carte 8²⁶*), de 1995 à 2000, on observe que les communes de la partie francophone sont surreprésentées parmi les localités qui ont perdu des lits d'hôtel. C'est en particulier dans la zone du **Centre du Valais** que l'évolution est la **moins favorable à l'hôtellerie**. Le *tableau 11*, qui illustre l'évolution de la capacité hôtelière selon différents maillages, retranscrit la fracture existant entre les deux parties linguistiques du Valais en matière d'hébergement. Le Valais Central a perdu plus de 450 lits entre 1995 et 2000, le Bas-Valais 3. A l'inverse, le Haut-Valais a augmenté sa capacité hôtelière de plus de 500 lits durant cette même période ! A elle seule, cette partie du Valais garantit une évolution positive (+ 0,2 %) à l'hôtellerie valaisanne et la stabilité de la courbe de l'offre hôtelière (*graphique 3 supra*).

²⁶ Les données disponibles pour 1995 sont toutefois moins complètes que pour 2000 ; une comparaison avec la *carte 5* n'est pas possible pour chaque commune.

<i>Districts</i>	<i>Variation en lits (1995-2000)</i>	<i>Régions socio- économiques</i>	<i>Variation en % (1995-2000)</i>	<i>Espaces géographiques</i>	<i>Variation en lits (1995-2000)</i>	<i>Variation en % (1995-2000)</i>			
Goms	27	Goms	1,7	Haut-Valais	512	3,3			
O. Raron	37	O. Raron + Brig	10,9						
Brig	236	Visp + W. Raron	2,2						
Visp	233								
W. Raron	-6								
Leuk	59	Leuk	3,1	Valais Central	-464	-7,5			
Sierre	-357	Sierre	-8,5						
Hérens	-66	Hérens + Sion + Conthey	-5,4						
Sion	-22								
Conthey	-19								
Martigny	213	Martigny + Entremont	7,7	Bas-Valais	-3	-0,1			
Entremont	12								
St-Maurice	-58								
Monthey	-170	St-Maurice + Monthey	-12,5				Valais	+45 lits	+ 0,2 %

Tableau 11 : Evolution des lits hôteliers de 1995 à 2000, selon différents maillages géographiques

Source des données : Office statistique valaisan, 2004

La région la plus dynamique en termes de capacité hôtelière est Oestlich Raron - Brig qui progresse de 11 %. Toutes les régions socio-économiques du Haut-Valais gagnent des lits d'hôtels alors que seul Martigny - Entremont connaît une évolution positive dans le Valais romand. A nouveau, le **Haut-Valais se montre plus favorable et attractif pour l'hôtellerie** que le reste du canton où cette forme d'hébergement décline (en particulier - si l'on prend en compte les unités perdues - dans les communes d'Ayer (station de Zinal), de Champéry, de Chandolin et de Randogne (une commune de Crans-Montana-Aminona)²⁷.

L'évolution des lits hôteliers à l'échelle communale montre que cette forme d'hébergement est en baisse dans bien des stations. Il aurait été intéressant de confronter la tendance de l'hôtellerie et celle de la parahôtellerie dans les communes valaisannes. Le manque des données dans le domaine de la parahôtellerie²⁸, ne nous permet cependant pas d'adopter une perspective évolutive.

Parahôtellerie

Après avoir détaillé la situation de l'hôtellerie en Valais, intéressons-nous à la parahôtellerie. **Les lits de parahôtellerie en 2000/2001 (carte 9²⁹), se regroupent dans le Valais Central**, aux alentours de Sion et Sierre. En effet, outre Verbier, Leukerbad et Zermatt, les stations à proximité des villes citées présentent les valeurs les plus hautes : ce sont Crans-Montana, Thyon (commune de Vex), Anzère (commune d'Ayent), Nendaz. Le nombre des lits parahôtelières est particulièrement élevé dans les communes du Valais central où l'hôtellerie décline³⁰.

²⁷ L'évolution en % est néanmoins moins mauvaise que pour certaines communes ayant une très faible capacité hôtelière de départ.

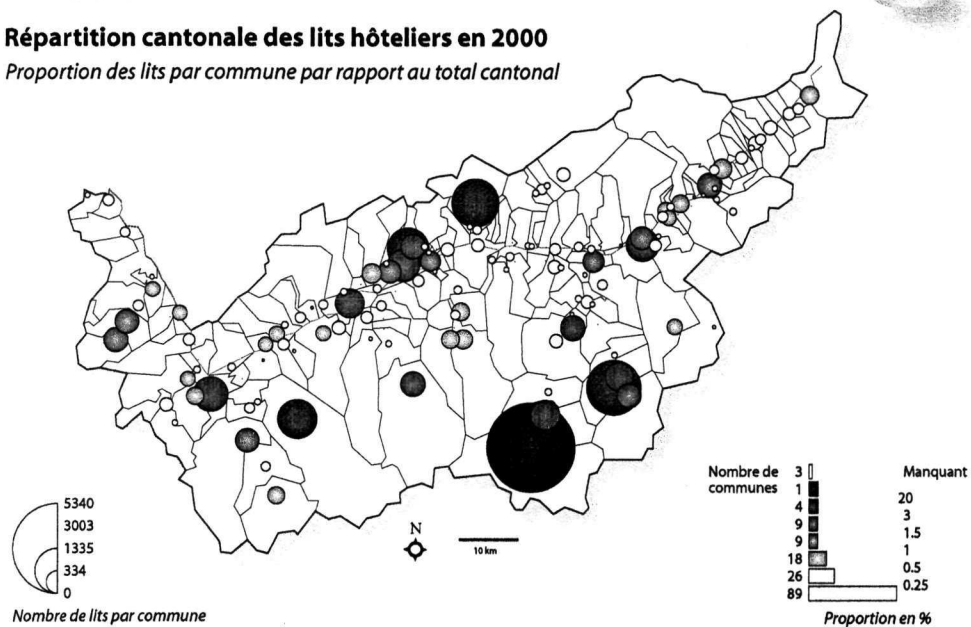
²⁸ Nous ne disposons en effet pas de données antérieures à 2000/2001 pour la parahôtellerie dans les communes.

²⁹ Les données pour 2000/2001 se réduisent au même échantillon de communes que celui de la carte 5.

³⁰ L'analyse de l'évolution de la parahôtellerie de 1995 à 2000 par comparaison avec celle de l'hôtellerie aurait pu assurément étayer cette idée. Le manque de données pour la parahôtellerie exclut cette option d'étude ; d'ores et déjà, cela marque une faiblesse dans notre analyse statistique.

Répartition cantonale des lits hôteliers en 2000

Proportion des lits par commune par rapport au total cantonal



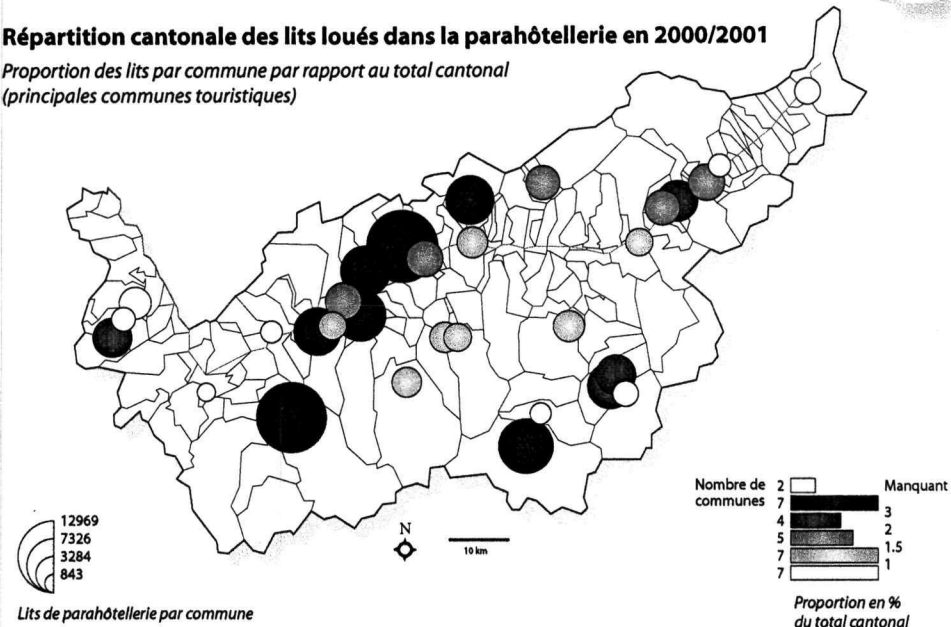
C ARTHEMA

Source des données : Office stat. valaisan, 2004

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Répartition cantonale des lits loués dans la parahôtellerie en 2000/2001

Proportion des lits par commune par rapport au total cantonal (principales communes touristiques)



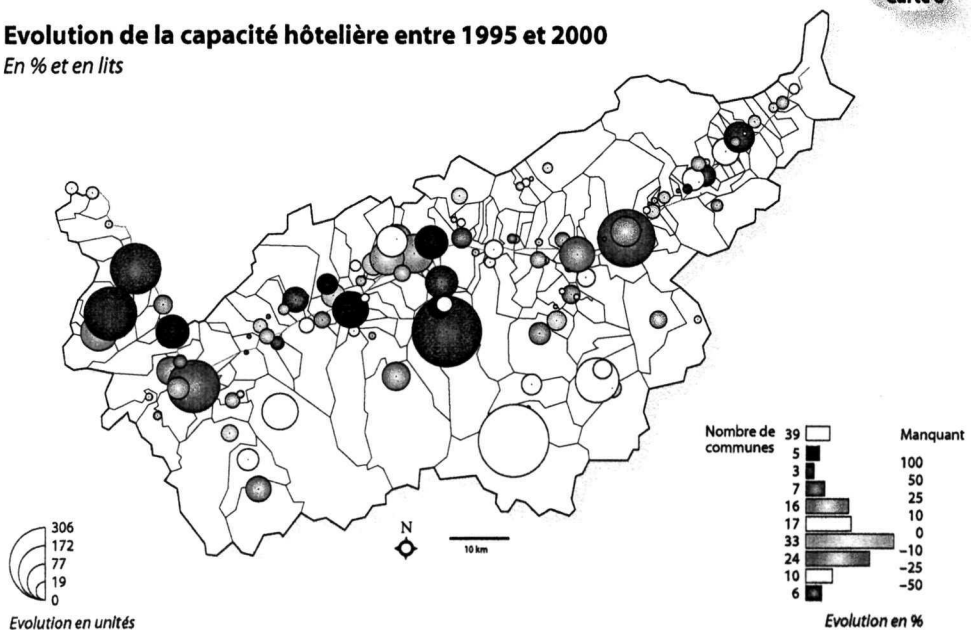
CARTHEMA

Source des données : OFS, 2003

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Evolution de la capacité hôtelière entre 1995 et 2000

En % et en lits



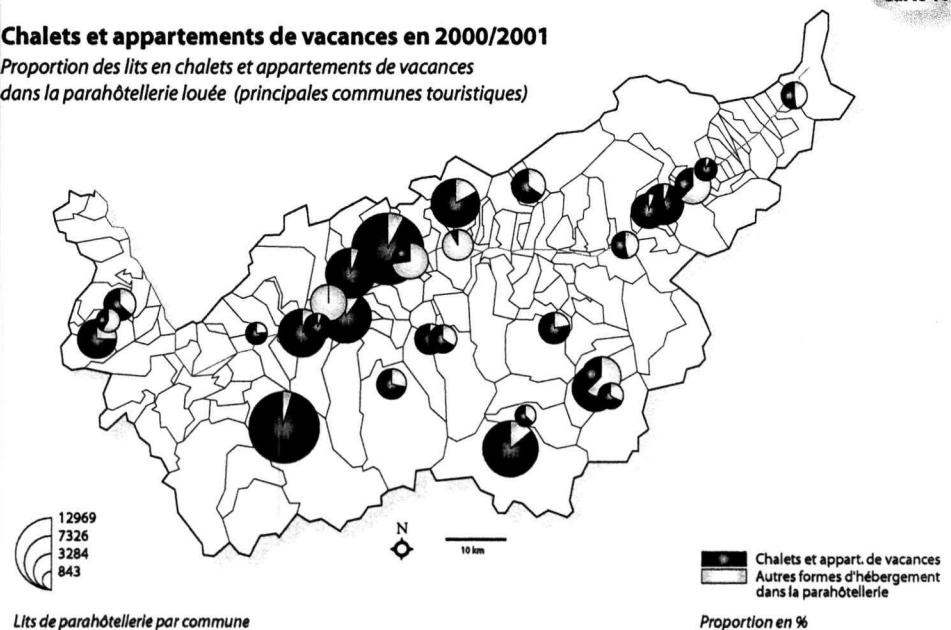
C ARTHEMA

Source des données : Office stat. valaisan, 2004

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Chalets et appartements de vacances en 2000/2001

Proportion des lits en chalets et appartements de vacances dans la parahôtellerie louée (principales communes touristiques)



CARTHEMA

Source des données : OFS, 2003

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Comme relevé au cours de la partie théorique et dans le chapitre précédent, la parahôtellerie se décline en diverses formes d'hébergement. Les données statistiques de l'OFS en recensent quatre principales en Valais : les maisons et appartements de vacances, les campings et le caravanning, les hébergements collectifs et les auberges de jeunesse. Au niveau cantonal, **la part prépondérante des lits de parahôtellerie louée revient aux chalets et appartements de vacances** ; le *tableau* ci-dessous qui présente l'évolution des différentes formes d'hébergement de la parahôtellerie, montre que **cette part va croissante**, même si le nombre des lits dans les chalets et appartements de vacances décline. Elle est passée de 65 à 68 % entre 1978/1979 et 2000/2001, au détriment des campings et des auberges de jeunesse. La part des lits en hébergements collectifs a aussi augmenté. On retrouve ce constat dans les valeurs communales présentées sur la *carte 10*.

Années	Parahôtellerie								Total
	Maisons et appart. de vacances en lits	En %	Campings, caravanning en lits	En %	Hébergements collectifs en lits	En %	Auberge de jeunesse en lits	En %	En lits
1978/79	127'000	65,5	37'000	19,1	29'000	15	850	0,4	193'850
1979/80	138'000	67,1	37'000	18	30'000	14,6	780	0,4	205'780
1980/81	133'900	66,1	37'800	18,7	30'200	14,9	770	0,4	202'670
1981/82	13'7800	66,4	39'000	18,8	30'200	14,5	620	0,3	207'620
1982/83	145'000	66,8	38'800	17,9	32'500	15	720	0,3	217'020
1983/84	144'300	67,4	34'480	16,1	30'670	14,3	660	0,3	214'110
1984/85	150'410	68,3	38'460	17,5	30'820	14	660	0,3	220'350
1985/86	140'025	66,6	35'660	16,9	33'955	16,1	755	0,4	210'395
1986/87	150'000	68	35'660	16,2	34'275	15,5	740	0,3	220'675
1987/88	143'445	67,4	34'730	16,3	34'025	16	740	0,4	212'940
1988/89	150'000	68,7	34'830	16	32'755	15	655	0,3	218'240
1989/90	150'000	68,8	34'860	16	32'505	14,9	655	0,3	218'020
1990/91	129'450	65,7	34'770	17,7	32'055	16,3	655	0,3	196'930
1991/92	130'240	66	34'800	17,6	31'550	16	655	0,3	197'245
1992/93	129'790	66,5	33'650	17,2	31'430	16,1	350	0,2	195'220
1995/96	131'429	67,1	32'861	16,8	31'370	16	328	0,2	195'988
1996/97	130'404	68,4	27'843	14,6	32'020	16,8	258	0,1	190'525
1997/98	122'382	67,9	25'878	14,4	31'717	17,6	258	0,1	180'235
1998/99	122'381	67,9	26'160	14,5	31'499	17,5	258	0,1	180'298
1999/00	122'381	67,8	26'355	14,6	31'465	17,4	209	0,1	180'410
2000/01	123'574	68,1	26'667	14,7	30'957	17,1	289	0,2	181'487

Tableau 12 : Evolution des différentes formes d'hébergement composant la parahôtellerie, de 1978 à 2001

Source des données : OFS, 2003

Le détail des formes de la parahôtellerie à l'échelle communale (*carte 10*) montre que certaines des communes considérées, ont une proportion de lits en chalets et appartements de vacances qui excède 90 % des lits de la parahôtellerie. Nous avons regroupé ces communes en quatre groupes géographiquement distincts :

- Bagnes (pour Verbier), la valeur la plus haute avec 97 % de chalets et appartements ;
- La région autour de Sion, avec Veysonnaz, Ayent (pour Anzère), Vex (pour Thyon) et Nendaz (environ 92 %) ;
- Les communes formant Crans-Montana (environ 92 %) ;
- La région de Fiesch, avec Greich (pour Riederalp), Betten (pour Bettmeralp) et Bellwald (environ 95 %).

Etant donné que les chalets et appartements de vacances sont les formes d'hébergement en parahôtellerie louée, les plus extensives, on peut supposer que la consommation de sol dans ces communes est importante. Nous y reviendrons dans la suite de ce travail.

3.3.1.2. Demande : les nuitées

Après avoir passé en revue l'offre en matière d'hébergement, considérons à présent les structures d'hébergement sous la facette de la demande, dans le but d'établir un lien entre les structures d'accueil et leur fréquentation. La demande en hébergement est matérialisée par le décompte des nuitées passées dans les différentes structures d'hébergement.

Evolution cantonale des nuitées

Selon le schéma d'analyse adopté pour l'offre, commençons par étudier les nuitées dans une perspective évolutive (*tableau 13*). Contrairement à la répartition des lits en large défaveur de l'hôtellerie, la répartition des nuitées est plus équilibrée entre les deux modes d'hébergement ; la proportion des nuitées réalisées dans l'hôtellerie a même progressé de quelque 7 % en l'espace de 23 ans et n'a jamais été aussi forte qu'en 2002.

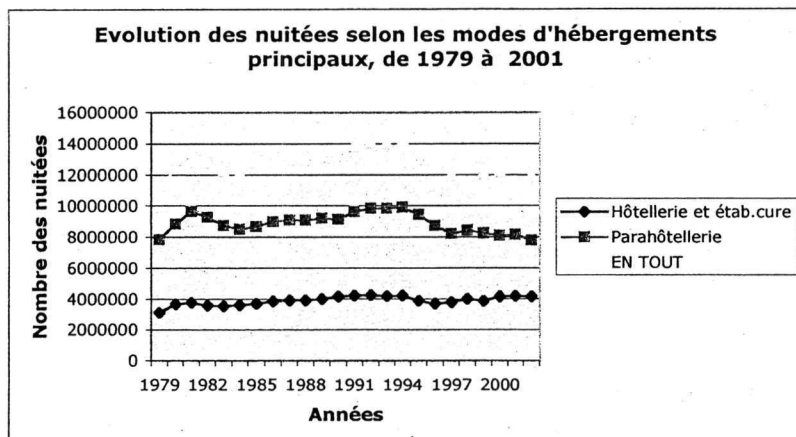
	Hôtels		Parahôtellerie		TOTAL Nuitées
	Nuitées	Proportion en %	Nuitées	Proportion en %	
1979	3'113'000	28	7'853'000	72	10'966'000
1980	3'679'000	29	8'852'000	71	12'531'000
1981	3'782'000	28	9'677'700	72	13'459'700
1982	3'572'000	28	9'282'900	72	12'854'900
1983	3'559'000	29	8'778'000	71	12'337'000
1984	3'627'000	30	8'520'800	70	12'147'800
1985	3'709'000	30	8'722'300	70	12'431'300
1986	3'876'000	30	9'004'700	70	12'880'700
1987	3'919'000	30	9'119'700	70	13'038'700
1988	3'926'000	30	9'121'600	70	13'047'600
1989	4'021'000	30	9'222'034	70	13'243'034
1990	4'157'000	31	9'159'215	69	13'316'215
1991	4'232'000	30	9'661'691	70	13'893'691
1992	4'261'000	30	9'872'411	70	14'133'411
1993	4'196'000	30	9'891'194	70	14'087'194
1994	4'244'000	30	9'955'020	70	14'199'020
1995	3'903'000	29	9'481'746	71	13'384'746
1996	3'693'000	30	8'786'170	70	12'479'170
1997	3'784'000	31	8'262'332	69	12'046'332
1998	4'017'000	32	8'477'731	68	12'494'731
1999	3'903'000	32	8'272'952	68	12'175'952
2000	4'162'000	34	8'117'714	66	12'279'714
2001	4'216'000	34	8'171'978	66	12'387'978
2002	4'169'053	35	7'822'162	65	11'991'215

Tableau 13 : Evolution des nuitées de 1979 à 2002 dans l'hôtellerie et la parahôtellerie (lits loués)

Source des données : Valais Tourisme, 2004

Il s'avère donc que l'hôtellerie est, comme nous l'avons constaté à l'échelle nationale dans le chapitre précédent, un mode d'hébergement qui génère bien plus de nuitées par lit que la parahôtellerie. Dans le tableau de l'évolution des lits précédemment étudié, le rapport entre les lits des deux modes d'hébergement était en 2001 de 5,4/1 pour la parahôtellerie ; concernant les nuitées, il n'est plus que de 1,8/1 pour ce mode d'hébergement. Sur la période considérée, la tendance depuis 1979 est à des proportions de nuitées croissante pour les hôtels et décroissante pour la parahôtellerie.

La comparaison des courbes de l'offre (*graphique 3*, en début du point 3.3.1.1.) et de la demande (*graphique 5* ci-dessous) montre que la demande en lits d'hôtels est beaucoup moins variée que ne l'est celle en lits de parahôtellerie. La courbe de l'hôtellerie fait preuve de plus de stabilité et d'une lente et constante amélioration, à l'inverse de celle de la parahôtellerie qui est très élastique et a chuté depuis 1995.



Graphique 4 : Evolution des nuitées dans l'hôtellerie et la parahôtellerie (lits loués), de 1979 à 2002

Source des données : OFS, 2004

Préférant utiliser des taux d'occupation aux nuitées, nous ne nous étendons pas plus sur le sujet. Remarquons simplement qu'au niveau communal, les localités les mieux dotées en lits touristiques ne sont pas celles qui engrangent le plus de nuitées. Dans les premiers rangs en termes de nuitées, on retrouve, parmi les grandes stations, celles ayant en moyenne plus de 25 % de lits hôteliers dans leur parc immobilier.

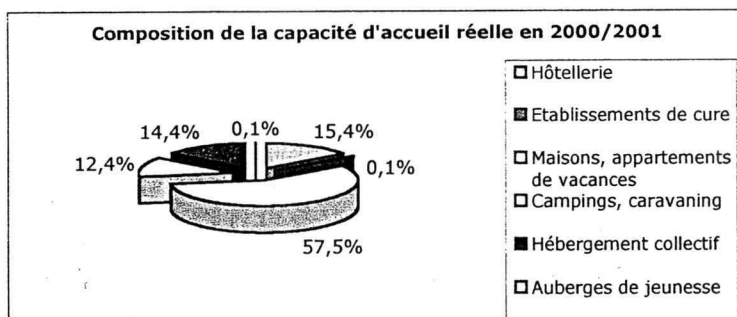
Récapitulatif : répartition cantonale des nuitées en 2000

En guise de récapitulatif, le *tableau 14* ci-dessous et les *graphiques* correspondants présentent, au niveau cantonal et dans le détail des différentes formes d'hébergement, la répartition des lits et des nuitées en 2000/2001. Ils permettent de regrouper certaines des observations faites au cours des points précédents.

Formes d'héberg.	Capacité d'accueil (lits)	Part du total (%)	Nuitées	Part du total (%)
HÔTELLERIE	33'465	15,6	4'260'314	34,3
Hôtellerie	33'169	15,4	4'191'089	33,7
Etab. de cure	326	0,2	69'225	0,6
PARAHÔTELLERIE	181'487	84,4	8'171'978	65,7
Maisons, appart.	123'574	57,5	5'889'992	47,4
Campings, caravanning	26'667	12,4	798'513	6,4
Hébergement collectif	30'957	14,4	1'449'210	11,7
Auberges de jeunesse	289	0,1	34'263	0,3
TOTAL GENERAL	214'952	100	12'432'292	100

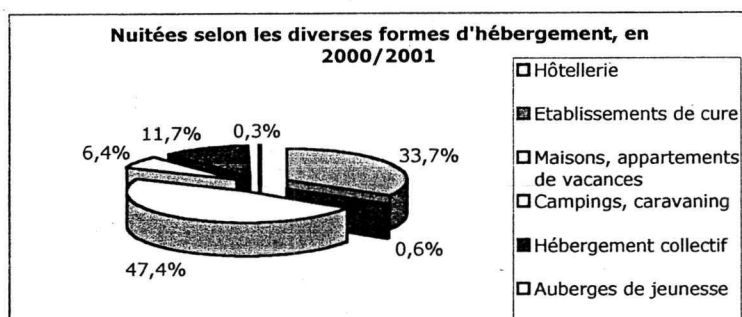
Tableau 14 : Capacité d'accueil réelle et nuitées selon les divers modes d'hébergement loués, année touristique 2000/2001

Source des données : OFS, 2003



Graphiques 5 : Composition de la capacité d'accueil réelle en 2000/2001

Source : OFS, 2003



Graphique 6 : Répartition des nuitées selon les modes d'hébergement (loués) en 2000/2001

Source : OFS, 2003

Ces illustrations rappellent en effet, que dans la composition de l'offre et de la demande :

- le mode d'hébergement dominant en termes de lits et de nuitées en Valais est sans conteste la parahôtellerie avec 84,4 % des lits et 65,7 % des nuitées ;
- l'hébergement en maisons et appartements de vacances compose plus de la moitié de l'offre en hébergement, puisque c'est la forme dominante dans la parahôtellerie (68 % des lits de cette catégorie) ;
- la part de l'hôtellerie dans la capacité d'accueil est faible en Valais : à peine 15,6 % du total ;
- avec 5,4 fois moins de lits, l'hôtellerie réalise par contre seulement deux fois moins de nuitées que la parahôtellerie. Cela met en relief le problème de la faible occupation et de la faible rentabilisation des lits de la parahôtellerie. Il y a donc une faible correspondance entre les structures d'hébergement à disposition et leur utilisation. Le calcul des nuitées par lit donne 127,3 nuitées pour un lit d'hôtel contre à peine 45 nuitées pour un lit de parahôtellerie ;
- globalement, en Valais, la diversité des formes d'hébergement loué est faible : les quatre formes dominantes sont respectivement les maisons et appartements de vacances, les hôtels, les hébergements collectifs et les campings.

En outre, à partir des données de l'OFS [2003], nous avons calculé la répartition des nuitées selon les saisons³¹ et les formes d'hébergement sur une période de dix ans (tableau 15 ci-dessous).

³¹ Dans les recensements de l'OFS, les saisons sont délimitées de la sorte :

- hiver : du 1^{er} novembre au 30 avril ;
- été : du 1^{er} mai au 31 octobre.

	1990/1991		2000/2001	
	<i>Eté</i>	<i>Hiver</i>	<i>Eté</i>	<i>Hiver</i>
Hôtellerie %	47,6	52,4	45,6	54,4
Parahôtellerie %	44,9	55,1	39,3	60,7
TOTAL des lits loués en %	45,7	54,3	41,6	58,6

Tableau 15 : Répartition en % des nuitées selon la saison et selon la forme d'hébergement

Source des données : OFS, 2003

Entre 1990/91 et 2000/01, la part des nuitées hivernales a augmenté et en particulier dans la parahôtellerie. Par conséquent, **la tendance dans la demande est à un accroissement du déséquilibre été-hiver.**

Cette tendance ne concerne cependant que le Valais romand, comme le notent RÜTTER *et al.* [2001 : 68]. La fréquentation dans le Haut-Valais demeure pour sa part majoritairement estivale.

Dans le point suivant, nous poursuivons sur l'étude de la fréquentation des infrastructures d'hébergement en procédant au calcul de taux d'occupation.

3.3.1.3. Taux d'occupation

Après avoir considéré indépendamment la capacité d'accueil et les nuitées, nous mettons en relation dans ce point ces deux éléments, en calculant un taux d'occupation des lits touristiques (lits loués). Concrètement, nous avons effectué l'opération suivante :

$$\frac{[\text{nombre de nuitées} / \text{nombre de lits}]}{365} \times 100 = \text{taux d'occupation}$$

L'étude des taux d'occupation nous offre une approche plus précise de la fréquentation par lit que le simple passage en revue des nuitées. Les taux d'occupation montrent que les lits n'ont pas tous une valeur égale, car géographiquement et/ou selon les modes d'hébergement leur remplissage peut être différent.

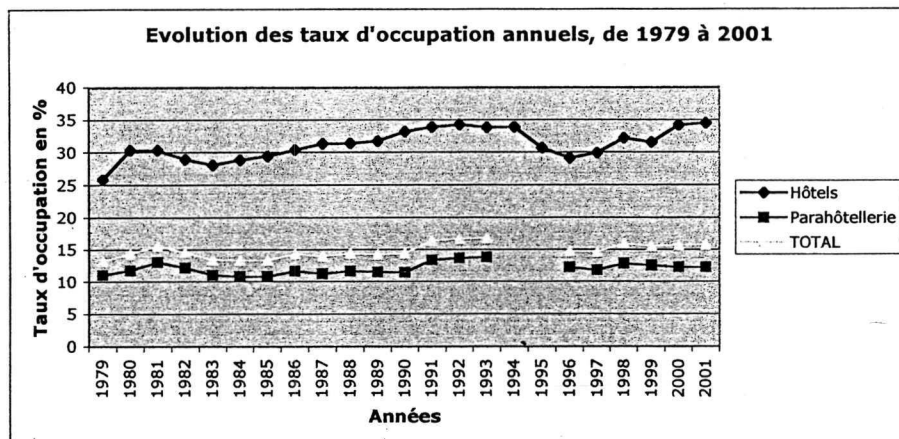
Evolution cantonale des taux d'occupation

Attachons-nous d'abord à l'étude de **l'évolution historique des taux d'occupation, entre 1979 et 2002.** Elle est retracée par le *graphique 7*.

En premier lieu, les valeurs présentées dans ce *graphique* corroborent les conclusions que nous avons tirées de l'analyse des nuitées *supra*, à savoir que les lits d'hôtels sont largement (trois fois) plus occupés que ceux de la parahôtellerie.

Ensuite, comme noté aussi auparavant, **l'occupation des lits d'hôtels est en constante augmentation** : de 1979 à 2001, le taux d'occupation de ces lits a augmenté de 9 %, pour atteindre 35 % d'occupation en 2001 ou 128 jours sur l'année. Le taux d'occupation des lits de parahôtellerie, pour sa part, n'a augmenté durant la même période que de 1 % (soit à peine 4 nuitées de plus par lit sur l'ensemble de l'année), alors que le nombre de lits a diminué. Or **depuis 1993, le taux d'occupation des lits parahôteliens est en baisse.** Avec 12 % d'occupation, les lits de parahôtellerie en 2000 n'ont été occupés que 44 jours sur l'année.

Troisième constat : les variations d'une année à l'autre sont assez importantes et rendent compte dans le domaine du tourisme de l'importance des facteurs conjoncturels. Elles touchent en particulier les hôtels ; en effet, comme nous l'avons constaté sur le *graphique* de la capacité d'accueil, l'offre hôtelière est peu élastique et ne s'adapte pas aux variations de la demande. Cela semble par contre être le cas de l'offre en parahôtellerie - très élastique - qui présente des taux d'occupation plus stables.



Graphique 7 : Evolution des taux d'occupation annuels pour les lits d'hôtels et de parahôtellerie, de 1979 à 2001

Source des données : Valais Tourisme, 2004

A l'échelle communale, nous ne sommes pas en mesure de présenter l'évolution des taux d'occupation pour le total des lits touristiques. Comme précédemment, penchons-nous donc sur la situation de 2000/2001.

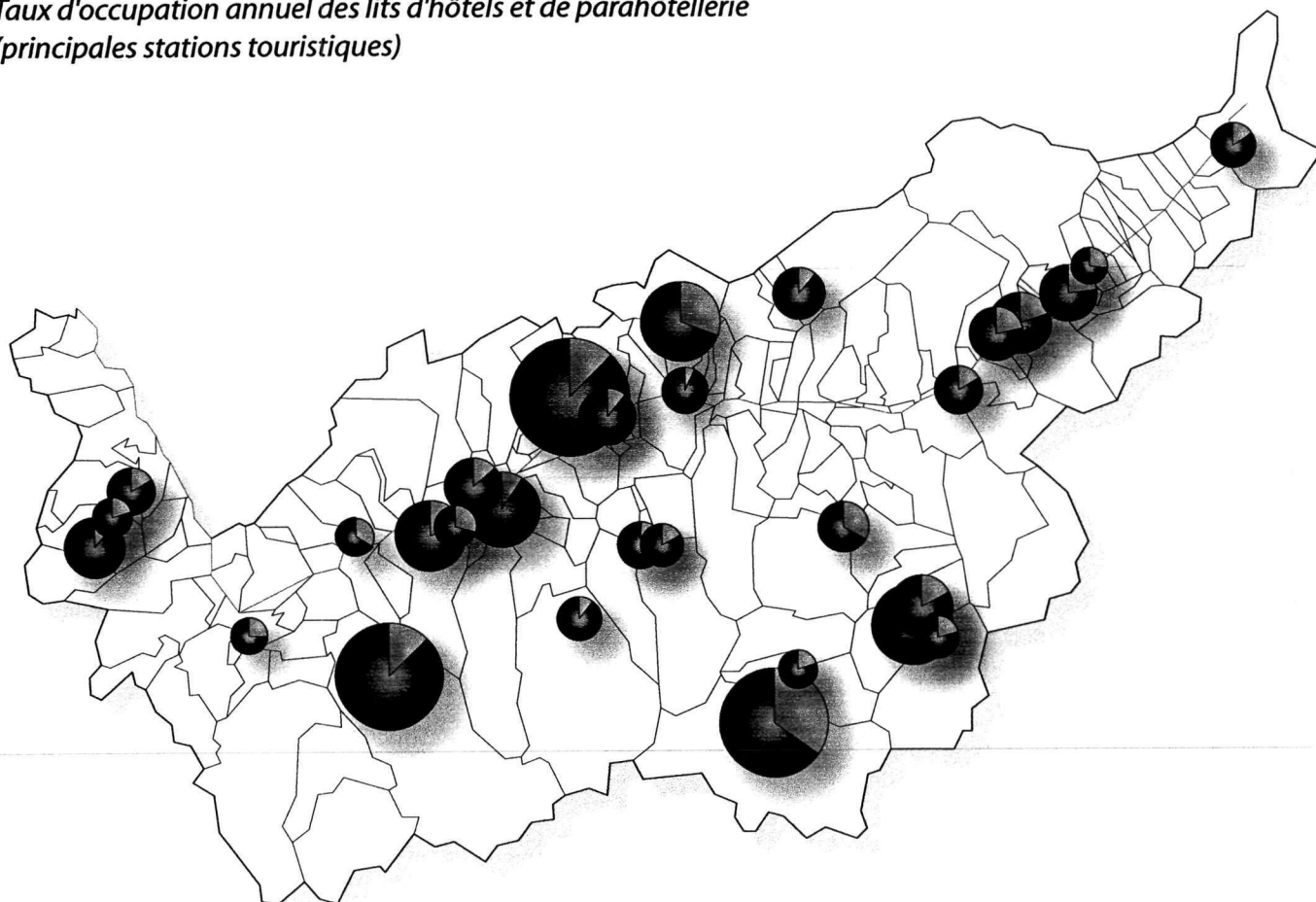
Taux d'occupation annuels dans les communes en 2000

Les taux d'occupation des lits touristiques en 2000/2001 (*carte 11*) montrent que dans les communes de notre échantillon de départ, la **capacité d'accueil réelle est faiblement exploitée sur l'année**. Les communes dont l'hébergement est le mieux occupé sont en général celles qui ont la part de lits d'hôtels la plus haute (comparaison avec la *carte 5*). Le meilleur taux d'occupation est détenu par Leytron, certainement car la station d'Ovronnaz a su créer avec ses bains thermaux une offre originale et attractive sur toute l'année.

Sachant que le taux d'occupation cantonal atteint à peine 15,9 % en 2001, un peu plus de la moitié des communes de notre échantillon ont des valeurs supérieures à la moyenne (*carte 12*) ; plus de 60 % des communes de ce groupe se trouvent **dans le Haut-Valais**. Cette situation est assurément à mettre en relation avec le fait que 60,6 % des lits d'hôtels valaisans se trouvent dans cette portion du canton.

Occupation des lits touristiques loués en 2000/2001

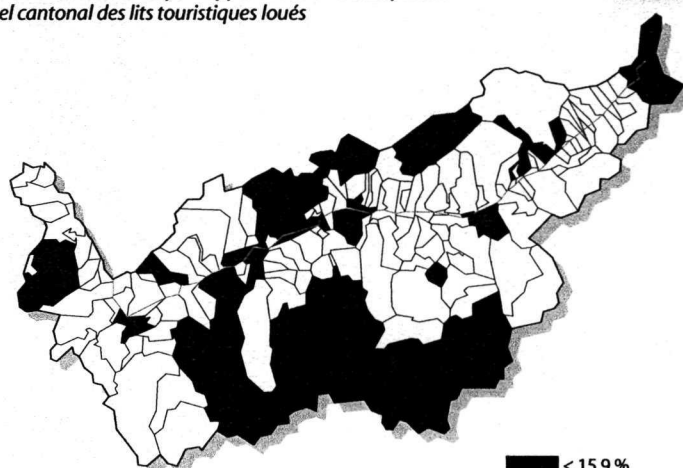
Taux d'occupation annuel des lits d'hôtels et de parahôtellerie
(principales stations touristiques)



Situation par rapport à la moyenne cantonale

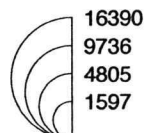
Situation des communes par rapport au taux d'occupation annuel cantonal des lits touristiques loués

Carte 12



■ < 15.9 %
□ > 15.9 %

Taux d'occupation annuel



16390
9736
4805
1597

Nombre de lits par commune

■ Lits vacants
□ Lits occupés

Proportion en %

Les communes avec les taux d'occupation les plus bas sont les suivantes :

COMMUNES	Taux d'occupation en %	Proportion de parahôtellerie en %	Proportion de chalets et appart. dans la parahôt. en %
Ayent (Anzère)	5,5	94	94,5
Vex (Thyon)	9,2	98,2	90,6
Evolène	10,3	95	71,2
Champéry	10,8	88	74,6
Wiler-Lötschen	11	89,2	65
Montana (Crans-Montana)	12,4	79,1	92,5
Bagnes (Verbier)	12,6	90,7	97

Tableau 16 : Communes valaisannes présentant le taux d'occupation des lits loués le plus faible en 2000 (sur un échantillon des 32 principales communes touristiques)

Source des données : OFS, 2003

Toutes les communes présentées dans ce tableau sont orientées principalement vers la parahôtellerie³², dont le taux d'occupation dans ce groupe est inférieur à 10 %. L'offre d'hébergement des communes en question est composée pour l'essentiel de chalets et d'appartements de vacances. Cela nous laisse penser que même si les lits en chalets et appartements de vacances sont loués, leur occupation peut rester faible. Dans le cas des communes citées, **les lits loués sont plutôt des lits « tièdes » que des lits « chauds »**, si l'on utilise les images des acteurs touristiques valaisans.

En détaillant l'occupation des lits de parahôtellerie dans les communes (*carte 13*), l'occupation est globalement faible dans notre échantillon (entre 4 et 32 %). Les communes dont l'occupation est supérieure à la moyenne cantonale pour la parahôtellerie sont à 75 % des communes du Haut-Valais. Aux derniers rangs, on retrouve les communes citées dans le tableau ci-dessus.

La différence avec l'occupation des lits d'hôtels est très nette (*carte 14*). Les valeurs de l'échantillon ne descendent pas au-dessous de 18 % et grimpent jusqu'à 53 %. Zermatt est à la fois la commune avec le plus d'hôtels et celle dont l'occupation des hôtels est la meilleure³³.

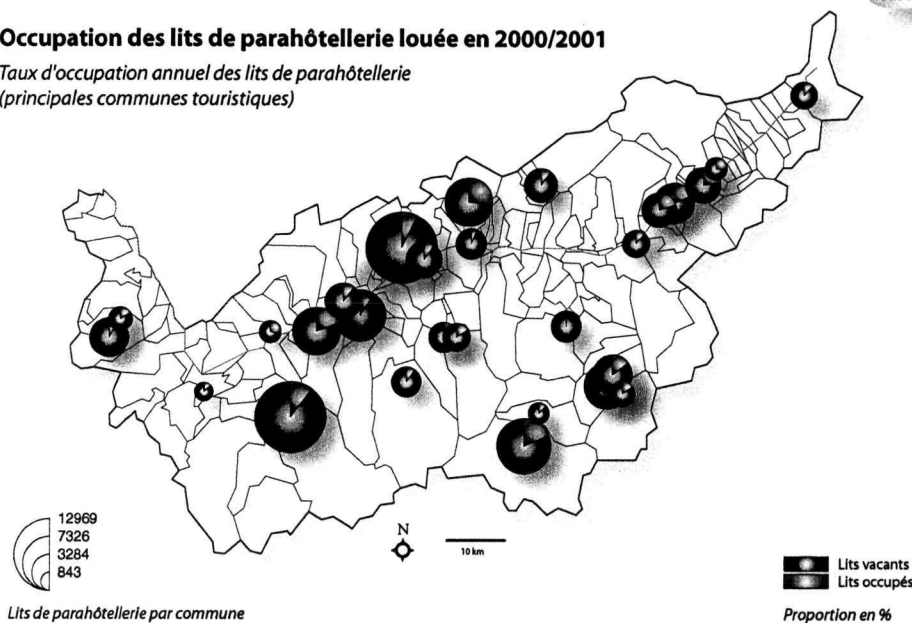
En guise de récapitulatif, le *tableau 17* présente les divers modes d'hébergement valaisans et leur occupation en 2000/2001. Afin de faciliter la lecture, l'occupation est retranscrite sous forme de nuitées par lit et sous forme de pourcentage.

³² Rappelons en effet que Montana, Bagnes, Vex et Ayent font partie des cinq communes avec la capacité d'accueil en parahôtellerie louée la plus forte en Valais.

³³ En prenant des données provenant d'une autre source, l'Office statistique du Valais, dont la période de recensement est différente, l'écart entre l'occupation de l'un et l'autre mode d'hébergement est plus marqué encore. Les valeurs pour l'occupation des lits d'hôtels sont légèrement plus hautes dans le recensement de l'Office statistique du Valais que dans celui de l'OFS. En raison de ces variations, nous n'utilisons pas ces données. Notons seulement que l'échantillon des communes, élargi, se situe à des taux d'occupation compris entre 4,4 et 64,5 % (pour Zermatt).

Occupation des lits de parahôtellerie louée en 2000/2001

Taux d'occupation annuel des lits de parahôtellerie
(principales communes touristiques)



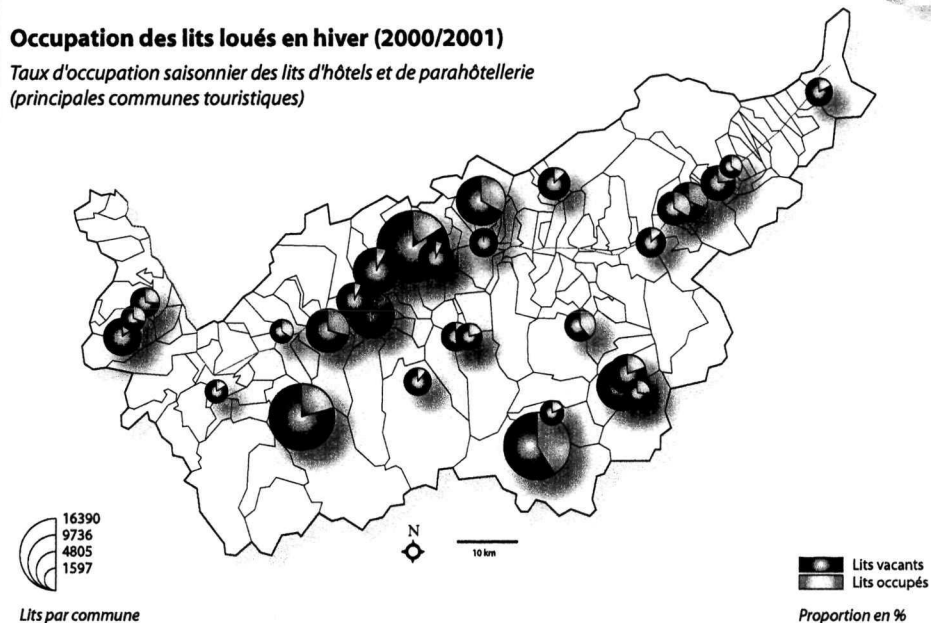
C ARTHEMA

Source des données : OFS, 2003

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Occupation des lits loués en hiver (2000/2001)

Taux d'occupation saisonnier des lits d'hôtels et de parahôtellerie
(principales communes touristiques)



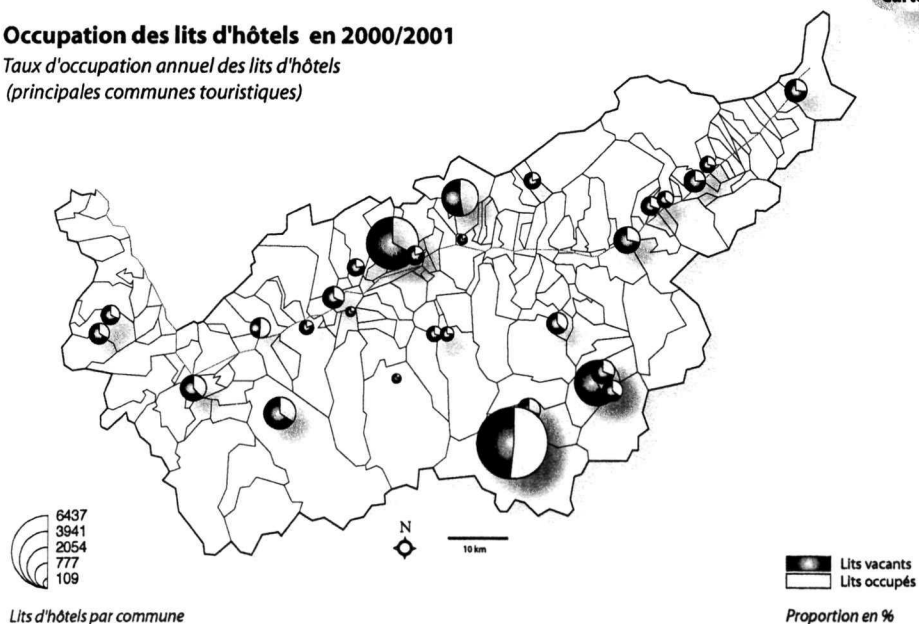
C ARTHEMA

Source des données : OFS, 2003

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Occupation des lits d'hôtels en 2000/2001

Taux d'occupation annuel des lits d'hôtels
(principales communes touristiques)



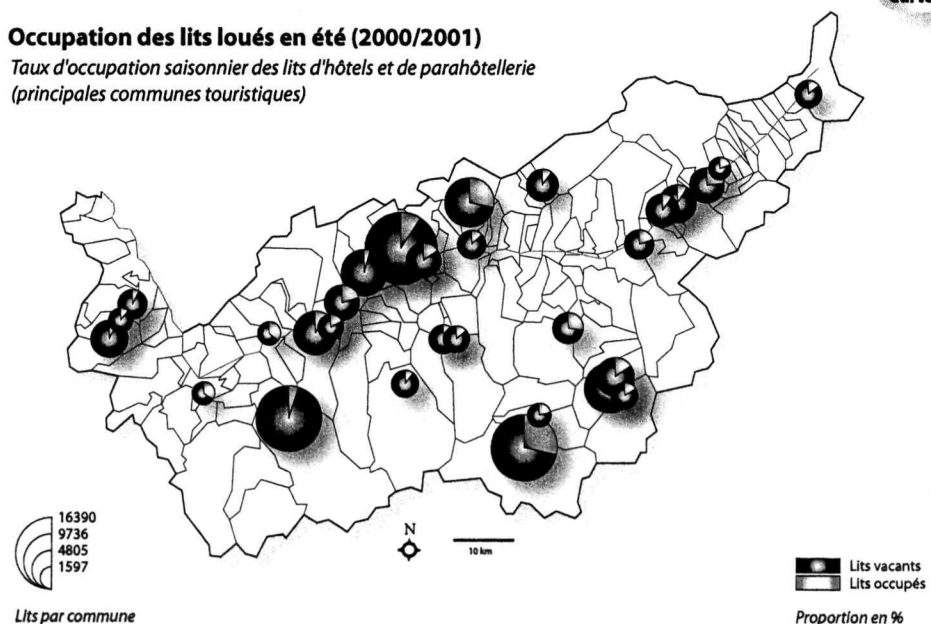
C ARTHEMA

Source des données : OFS, 2003

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Occupation des lits loués en été (2000/2001)

Taux d'occupation saisonnier des lits d'hôtels et de parahôtellerie
(principales communes touristiques)



C ARTHEMA

Source des données : OFS, 2003

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

HEBERGEMENT	Nuitées par lit	Taux d'occupation en %
HÔTELLERIE ET ETAB. DE CURE	127	34,9
Hôtellerie	126	34,6
Etab. de cure	212	58,2
PARAHÔTELLERIE	45	12,3
Maisons et appart. de vacances	48	13,1
Campings / Caravaning	30	8,2
Hébergements collectifs	47	12,8
Auberge de jeunesse	119	32,5
MOYENNE	58	15,9

Tableau 17 : Occupation annuelle des lits en 2000, par forme d'hébergement

Source : OFS, 2003

De ce tableau, nous tirons les informations suivantes :

- les deux formes d'hébergement (loué) minoritaires en Valais, à savoir les établissements de cure et les auberges de jeunesse, sont, avec les hôtels, les plus occupées;
- les deux formes d'hébergement (loué) majeures, sont l'hôtellerie et les chalets et appartements de vacances ; le taux d'occupation de l'hôtellerie est 2,6 fois meilleur que celui du second mode ;
- c'est essentiellement l'hôtellerie qui permet d'atteindre un taux d'occupation cantonal annuel de 15,9 % ; les formes d'hébergement de la parahôtellerie ont des taux inférieurs à cette moyenne³⁴.

Taux d'occupation saisonniers dans les communes en 2000

Après avoir considéré les taux d'occupation selon les formes d'hébergement, il nous semble nécessaire, pour respecter la temporalité du tourisme, d'introduire la variable « saison ». Rappelons que l'industrie touristique valaisanne est orientée d'abord sur le tourisme hivernal³⁵ ; le taux d'occupation est donc plus haut pour cette saison : 18,6 % pour l'hiver et seulement 13,1 % pour l'été.

A l'échelle communale, nous avons calculé **les taux d'occupation pour le total des lits touristiques en hiver et en été (cartes 15 et 16³⁶)**. De la comparaison de ces deux cartes, des groupes de communes au comportement identique se démarquent³⁷ comme suit :

- Les communes dont l'occupation des lits est forte en hiver et faible en été :
 - o Greich (pour Riederalp)
 - o Betten
 - o Nendaz
 - o Grimentz
 - o Bagnes (pour Verbier)
 - o Troistorrents (pour Morgins)

³⁴ A l'exception des auberges de jeunesse, mais la très faible proportion de lits dans cette catégorie n'influence que peu la moyenne.

³⁵ Tant à l'échelle de la Suisse qu'à celle de l'arc alpin, le tourisme est majoritairement estival.

³⁶ Les communes prises en compte dans ces deux cartes sont toujours celles de l'échantillon de départ.

³⁷ Nous ne citons ici que les communes dont le comportement est particulier.

- Les communes dont l'occupation des lits est faible en hiver et forte en été (communes urbaines):
 - o Martigny
 - o Sion
 - o Brig
 - o Sierre
- Les communes dont l'occupation des lits est forte sur les deux saisons (> 20%) :
 - o Zermatt
 - o Graechen
 - o Leytron (pour Ovronnaz)
 - o Bellwald
 - o Leukerbad³⁸
- Les communes dont l'occupation des lits est faible sur les deux saisons (< 16%) :
 - o Les communes formant Crans-Montana
 - o Vex (pour Thyon)
 - o Champéry
 - o Les communes du Loetschental
 - o Evolène
 - o Ayent (pour Anzère)
 - o Saas Fee

Cette classification nous permet de mettre en évidence les communes dans lesquelles la capacité d'accueil réelle est peu, voire même sous-exploitée, soit parce que l'occupation des hébergements est unisaisonnaire, soit parce qu'elle est faible annuellement. Nous reprendrons ces résultats plus tard dans notre travail (dans le point 3.5.3.), afin d'établir une typologie des communes présentant des faiblesses dans leur structure d'hébergement.

Récapitulatif

Pour conclure le point 3.3.1.3., le *tableau 18* recense les taux d'occupation de chaque forme d'hébergement selon la saison touristique :

Forme d'hébergement	Taux d'occupation annuel en %	Hiver en %	Eté en %
HÔTELLERIE	34,9	38	31,8
Hôtellerie	34,6		
Etab. de cure	58,2		
PARAHÔTELLERIE	12,3	15	9,7
Maisons, appart.	13,1	17,9	8,2
Campings, caravanning	8,2	1,8	14,6
Hébergement collectif	12,8	14,7	10,9
Auberge de jeunesse	32,5	23	41,9

Tableau 18 : Occupation saisonnière des lits loués, en 2000

Source des données : OFS, 2003

Parmi les informations qui y transparaissent, notons en particulier que :

- à l'exception des campings et du caravanning, pour lesquels le climat est peu favorable en montagne, et des auberges de jeunesse, **tous les modes d'hébergement sont en Valais plus fréquentés durant la saison d'hiver ;**

³⁸ Leukerbad et Ovronnaz ont une bonne occupation annuelle assurément garantie par les bains thermaux.

- la plus grande variation des taux d'occupation de l'hiver et de l'été concerne les **maisons et appartements de vacances**. L'occupation moyenne de ces logements ne dépasse pas les 30 nuitées par lit sur la saison d'été ;
- l'hôtellerie connaît une occupation saisonnière plus faible, même si elle est plus occupée en hiver.

Au terme de ce point consacré aux taux d'occupation, il apparaît que **l'occupation des lits touristiques loués n'est de loin pas optimale en Valais**. En ayant axé ses efforts durant des décennies sur la saison d'hiver, l'industrie touristique valaisanne connaît actuellement un important déséquilibre saisonnier au niveau de l'occupation de sa capacité d'accueil. Si l'on se réfère à l'évolution de la proportion saisonnière des nuitées entre 1990/91 et 2000/01 mise en relief *supra*, **le déséquilibre saisonnier va même en se renforçant**. Ce constat pose la question de la justification, d'un point de vue purement rationnel, de la construction dans certaines régions valaisannes de nouvelles structures d'hébergement.

Nous ne sommes malheureusement pas en mesure d'établir, si dans les communes dont la capacité d'accueil réelle est peu utilisée, le développement de la parahôtellerie louée se poursuit. Le manque de données évolutives en matière de parahôtellerie marque à notre sens l'une des faiblesses de cette analyse car elle nous empêche d'établir des tendances d'évolutions dans ce domaine. Cette faiblesse peut être en partie compensée par l'étude des résidences secondaires, éléments incontournables du paysage valaisan.

3.3.2. Résidences secondaires (lits non loués)

Nous considérons les résidences secondaires dans un chapitre indépendant du précédent, car en termes de recensement statistique, elles n'appartiennent pas au tourisme, mais à la statistique du logement³⁹. En effet, même si elles restent par essence touristiques - elles sont incluses dans la parahôtellerie -, les résidences secondaires ne sont pas mises sur le marché de la location et n'apparaissent pas dans la capacité d'accueil disponible.

Estimation du phénomène

Il est ainsi très difficile d'estimer l'importance de la capacité d'accueil (potentielle) représentée par les résidences secondaires. Le nombre de lits par résidence est très variable et ne peut faire l'objet, pour des raisons pratiques, que d'approximations ; néanmoins certaines études se sont essayées à cet exercice.

C'est le cas de l'étude de PLANVAL [1999 : 23-24] qui estime qu'en 1985/86 en Valais, les lits non loués en appartements de vacances et chalets correspondaient à 38 % des lits loués dans cette catégorie. **La proportion des lits non loués est en forte progression**, et atteint 52 % des lits loués en 1992/93 (l'équivalent de la moyenne suisse), alors que le nombre total de lits loués évolue quant à lui à la baisse depuis les années 1980. Même si pour notre part nous privilégions dans un premier temps une approche par les unités de résidences secondaires - à notre sens plus proche de la réalité - , les chiffres de PLANVAL prouvent que les résidences secondaires sont, en Valais comme en Suisse, une réalité dont il faut tenir compte.

La fréquentation de ces logements, phénomène que l'on nomme le « tourisme chez soi », est aussi difficilement évaluable et il n'existe pas de recensement exhaustif en la matière.

³⁹ La statistique du logement, dont nous avons extrait les données pour ce point 3.3.2., recense les logements habités en permanence, les logements occupés temporairement et les vacants. Le contenu de la catégorie « résidences secondaires » varie quelque peu suivant les relevés : pour 1990 et 2000, il s'agit des logements occupés temporairement, vacants ou vides, alors que pour 1970 et 1980 une catégorie à part entière est consacrée à ce type de logements.

PLANVAL [1999 : 29] affirme que les résidences secondaires sont les hébergements les moins occupés, car « lorsque le propriétaire n'utilise l'appartement que pour lui-même, l'occupation est la plus faible ». L'occupation de ces logements se réduirait en règle générale à quelques semaines par année, essentiellement (à 72 %) durant la saison d'hiver [RÜTTER *et al.* 2001 : 72] ; en sus, elle serait en baisse depuis l'année record de 1992/93, suivant la même courbe que celle des appartements de vacances loués [PLANVAL 1999 : 26].

Evolution cantonale des résidences secondaires

Conservant le plan d'analyse adopté au point précédent, commençons par envisager les **résidences secondaires dans une perspective historique**.

La construction de ce type de logement a connu en Valais son maximum entre 1960 et 1970, pendant la phase de croissance quantitative du tourisme. Les données que nous possédons, celles de 1970 à 2000, montrent que les résidences secondaires ont cru dans le canton de près de 115 % entre 1970 à 1980. Cette croissance fulgurante a très nettement faibli dans les décennies suivantes (*tableau 19* ci-dessous).

ANNEES	LOGEMENTS	TOTAL	Occupés en permanence	Résidences secondaires
1970	Unités	85'588	58'934	22'589
	Part du total en %	100	69,7	26,7
1970-1980	Evolution en %	47,5	21,6	114,4
1980	Unités	124'746	71'657	48'421
	Part du total en %	100	57,4	38,9
1980-1990	Evolution en %	28,2	30,1	37,6
1990	Unités	159'863	93'226	66'637
	Part du total en %	100	58,3	41,7
1990-2000	Evolution en %	8,3	9,7	6,3
2000	Unités	173'157	102'306	70'835
	Part du total en %	100	59,1	40,9

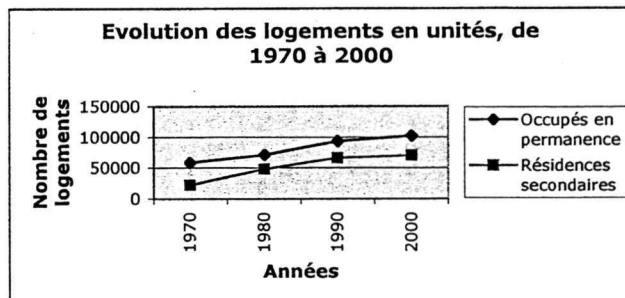
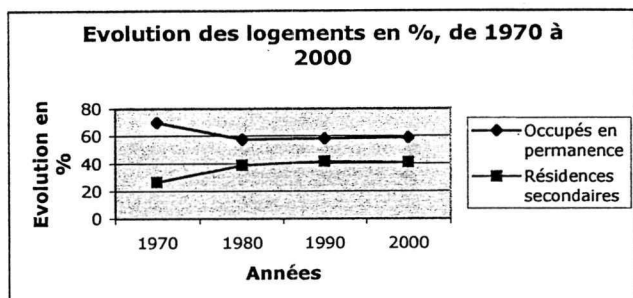
Tableau 19 : Evolution des résidences secondaires et des logements occupés en permanence entre 1970 et 2000 :

Source des données : Office statistique valaisan, 2004

En plus de l'évolution du nombre des résidences secondaires, le présent tableau propose aussi à des fins comparatives celle des logements occupés en permanence⁴⁰ et la part de chacune de ces catégories dans le total des logements. On constate que :

- la construction des logements est globalement en baisse depuis 1970. Alors que les résidences secondaires ont été construites en masse entre 1970 et 1980, les logements occupés en permanence ont connu une croissance maximale entre 1980 et 1990 (c'est ce qu'illustrent aussi les *graphiques 8 et 9*) ;
- depuis 1990 seulement, la croissance des résidences secondaires est (à peine) plus faible que celle des logements fixes ; elle demeure néanmoins encore largement positive ;
- la part des résidences secondaires sur le total des logements cantonaux est de 40,9 %.

⁴⁰ Que l'on note aussi « logements fixes » par commodité dans la suite de ce texte.



Graphiques 8 et 9 : Evolution des logements en % et unités de 1970 à 2000

Source des données : Office statistique valaisan, 2004

La proportion cantonale des résidences secondaires souligne l'importance de ce type d'hébergement dans le parc immobilier et le paysage valaisans. En l'espace de trente ans, il est d'ailleurs indéniable qu'au vu de la croissance des résidences secondaires, le paysage valaisan a été localement, particulièrement bouleversé.

Evolution dans les communes

Dans toutes les communes du canton des résidences secondaires ont été construites depuis les années 1960 ; dans certaines, la croissance de ces logements a même atteint des valeurs extraordinaires. L'évolution des résidences secondaires de 1970 à 2000 (*carte 17*) a par exemple connu la croissance la plus forte dans la commune de Vionnaz⁴¹, avec une croissance de plus de 9000 % sur 30 ans ! L'augmentation en % est la plus marquée dans les stations touristiques récentes qui ont été développées après les années 1960 ; le faible nombre de résidences secondaires en 1970 dans ces communes explique des pourcentages de croissance fabuleux sur 30 ans.

En tenant compte du nombre d'unités construites en 30 ans, les communes aux premiers rangs - Bagnes, Nendaz, Leukerbad, Zermatt, Anzère et les communes formant le plateau de Montana - sont les grandes communes touristiques actuelles.

Néanmoins, en ne considérant que l'évolution entre 1990 et 2000 (*carte 18*), la situation présentée par la *carte 17* est quelque peu nuancée. La croissance sur cette décennie est nettement plus faible, confirmant l'idée que **la majorité des résidences secondaires se sont construites avant 1990**. Pour exemple, la commune de Vionnaz connaît depuis 1990 une évolution négative. Selon les données de l'Office statistique valaisan [2004], c'est le cas également de bien d'autres communes et notamment de grandes communes touristiques⁴² : ainsi on remarque que Zermatt, Saas-Fee, Bagnes (pour Verbier), les communes du Haut-Plateau de Montana, et Troistorrents (Morgins) qui tenaient les premières places de la croissance sur la carte précédente, ont perdu depuis 1990 des résidences secondaires.

Ces résultats sont étonnants et contredisent les informations tirées des entretiens, en particulier pour Verbier et Crans-Montana-Aminona. En effet, tant Y. AYMONT que T. AMMANN⁴³, ont mis en évidence la croissance constante des résidences secondaires dans ces deux stations. Depuis les années 2000, l'instabilité de la bourse et la baisse des taux hypothécaires y ont en plus dopé la construction.

⁴¹ Cela s'explique par la construction *ex nihilo* et en quelques années de la station de Torgon.

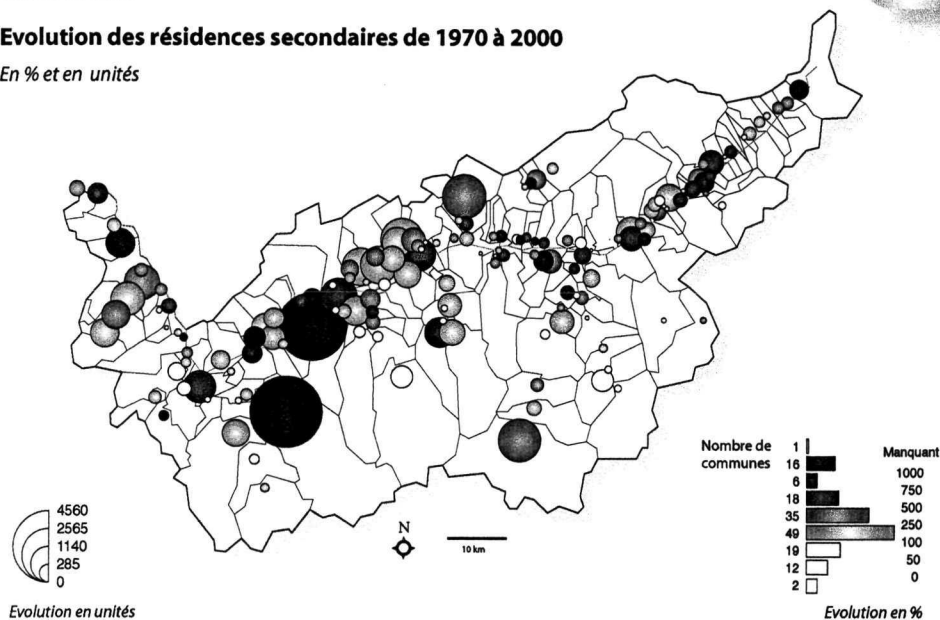
⁴² Une exception notable à la diminution des résidences secondaires dans les communes touristiques est Nendaz, qui se développe toujours autant.

⁴³ T. AMMANN est le directeur du bureau de planification ArcAlpin à Sion. Entretien réalisé en novembre 2004.

Canton du Valais

Evolution des résidences secondaires de 1970 à 2000

En % et en unités



C ARTHEMA

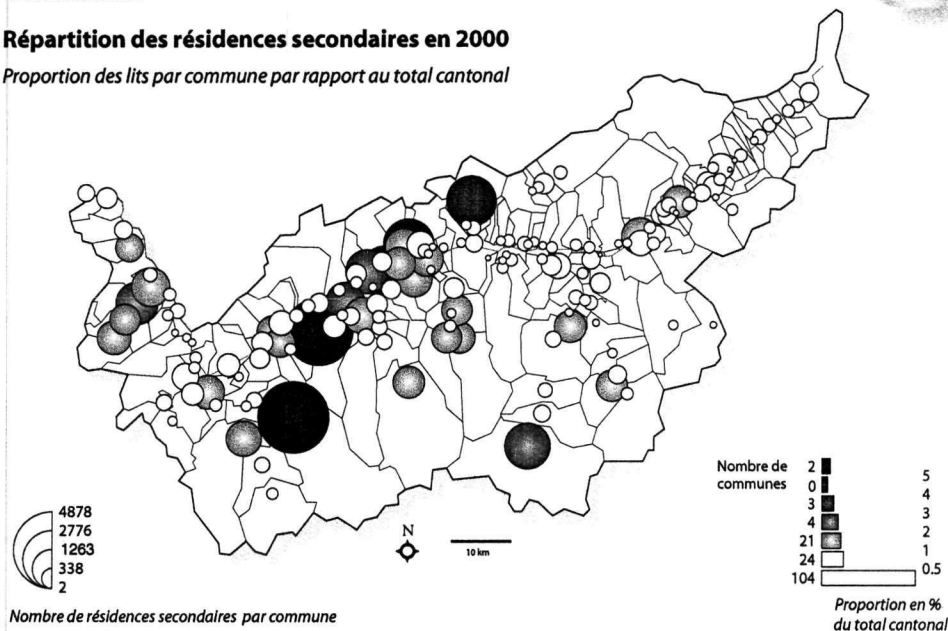
Source des données : Office statistique valaisan, 2004

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Canton du Valais

Répartition des résidences secondaires en 2000

Proportion des lits par commune par rapport au total cantonal



C ARTHEMA

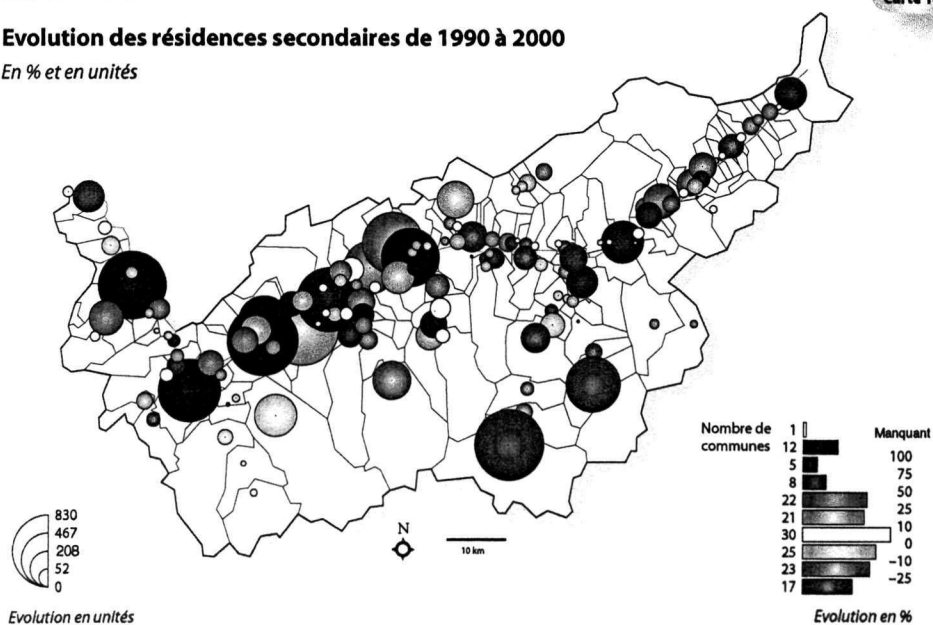
Source des données : Office statistique valaisan, 2004

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Canton du Valais

Evolution des résidences secondaires de 1990 à 2000

En % et en unités



C ARTHEMA

Source des données : Office statistique valaisan, 2004

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

On peut constater dans les résultats de la *carte 18* qu'en règle générale, les communes dont la croissance a explosé entre 1970 et 1990, ont une croissance négative ou très faible ces 15 dernières années. On trouve plusieurs explications à cet apparent retournement de situation pour les communes touristiques :

- La première explication est le **manque de fiabilité des données** de la statistique des logements. Cette explication, également mise en relief par les acteurs cités *supra*, est renforcée par le constat qu'entre les relevés de 1990 et 2000 certaines communes ont perdu près de 500 logements (permanents et temporaires), ce qui paraît peu probable.
- En outre, ce sont notamment des causes tenant de la conjoncture : le fléchissement de la demande, lié au renchérissement du foncier et des coûts de la construction et à la crise économique.
- Des causes structurelles au système touristique, comme la saturation du marché de la résidence secondaire, le manque de terrains disponibles à la construction et l'inflation foncière qui peut s'ensuivre, la méfiance des milieux économiques pour soutenir de nouvelles constructions, la mise en location touristique des résidences secondaires ou encore leur occupation permanente⁴⁴.
- Enfin, il faut également envisager des causes légales, comme le durcissement de la législation cantonale d'aménagement du territoire et des règlements communaux.

Même si la *carte 18* doit être considérée avec retenue, celle-ci apporte néanmoins des informations intéressantes. Il semble ainsi qu'on trouve parmi les communes les plus attractives pour la construction de résidences secondaires de 1990 à 2000 des communes qui ne sont pas touristiques (comme les communes urbaines de Monthey, Sion, Martigny, Sière ou Brig). On assiste donc, comme le note Y. AYMONT, à un développement des résidences secondaires qui ne concerne pas seulement les régions touristiques⁴⁵ mais toutes les régions du Valais⁴⁶. Y. AYMONT suggère à ce titre d'**envisager le développement des logements secondaires d'abord comme un développement immobilier plutôt que touristique**.

Répartition en 2000

La répartition géographique des résidences secondaires dans le canton en 2000 (*carte 19*⁴⁷) illustre la concentration de ce type d'hébergements dans le centre du Valais (41,2 % des résidences secondaires) ; les deux autres parties du Valais, le Bas-Valais et le Haut-Valais, en possèdent respectivement 37,7 % et 30,6 %. Au niveau cantonal, nous retrouvons donc pour les résidences secondaires comme pour l'hôtellerie et la parahôtellerie un écart entre les parties romande et alémanique du Valais.

Le regroupement des résidences secondaires est le plus marqué dans les régions de Sion et de Sière. R. SCHWERY⁴⁸, chef du Service de l'aménagement du territoire du canton du Valais, remarque à ce sujet que beaucoup de Valaisans possèdent des résidences secondaires, souvent dans les zones de mayens, qui étaient traditionnellement la résidence d'été des habitants de la plaine, et en particulier pour les Sédunois.

⁴⁴ Cette dernière idée est une piste à ne pas écarter, car les conditions fiscales valaisannes très attractives pourraient inciter des résidents secondaires à s'établir en Valais. Dans les Préalpes par exemple, les résidences occupées en permanence ont explosé depuis 1990 [Données Office statistique valaisan, 2004].

⁴⁵ C'est-à-dire les régions dans lesquelles des emplois sont générés par le tourisme.

⁴⁶ Y. AYMONT cite pour exemples le plateau de Savièse ou les mayens d'Arbaz, qui sont des régions non touristiques.

⁴⁷ La taille de cercles proportionnels symbolise le nombre d'unités de logements secondaires et la couleur, la part que ces unités représentent en regard du total cantonal des résidences secondaires.

⁴⁸ Dans un entretien réalisé en novembre 2004.

Dans le Haut-Valais les résidences secondaires sont moins nombreuses car :

- pour des raisons culturelles et historiques (citées auparavant), ces formes d'hébergement sont peu plébiscitées ;
- les propriétaires de résidences y sont plus nombreux que dans le reste du canton à louer leur bien à des tiers : 61 % des lits dans les logements secondaires du Haut-Valais sont mis en location⁴⁹, contre 34 % dans le Valais romand (RÜTTER 2001 : 69).

Les principales communes à résidences secondaires du Valais sont, dans l'ordre décroissant : Bagnes, Nendaz, communes de Crans-Montana-Aminona, Leukerbad, Zermatt, Ayent, Troistorrents, Sion, Monthey, Naters.

Dans la plupart de ces communes, la proportion des résidences de vacances dans le parc résidentiel global est très importante.

Résidences secondaires et logements occupés en permanence

Considérée en rapport du total des logements par commune en 2000 (*carte 20*), la part des résidences secondaires dépasse dans la plupart des communes touristiques (soit la moitié des communes valaisannes environ), celle des résidences occupées en permanence. Pour quelques petites communes, cette part grimpe même jusqu'à près de 90 % ; c'est le cas de Chandolin ou de Saint-Luc par exemple.

Le fait que toutes les communes touristiques possèdent une grande part de résidences secondaires, laisse penser que ce type d'hébergement est un élément complémentaire de la capacité d'accueil que l'on trouve dans toutes les communes touristiques ou presque. La réciproque n'est pas pour autant vraie puisque les résidences secondaires ne sont pas propres aux communes touristiques.

La *carte 20* illustre bien la place prise par les logements secondaires au sein du parc résidentiel valaisan ; on peut en déduire que, dans certaines communes, la surface bâtie est à majorité occupée par des logements de ce type.

Dans une autre comparaison, la *carte* suivante présente quant à elle la place dévolue aux lits non loués dans la capacité d'accueil des principales communes touristiques.

Lits loués et lits non loués

Le nombre, estimatif, des lits non loués a été obtenu par la multiplication par 4 du nombre des résidences secondaires. Dans la plupart des communes touristiques de notre échantillon de départ, ce nombre excède celui des lits loués (hôtellerie et parahôtellerie louée⁵⁰). Cela revient à dire que la capacité d'accueil valaisanne est à majorité composée de lits qui ne sont ni exploités ni mis à la disposition des touristes.

Les lits non loués ou les « lits froids » dominent (en bleu sur la *carte 21*) dans le Valais romand ; les lits loués ou les « lits chauds » dominent (en rouge sur la *carte*) dans le Haut-Valais, surtout dans les vallées suivantes : Mattertal, Saastal, Lötschental et Fieschertal.

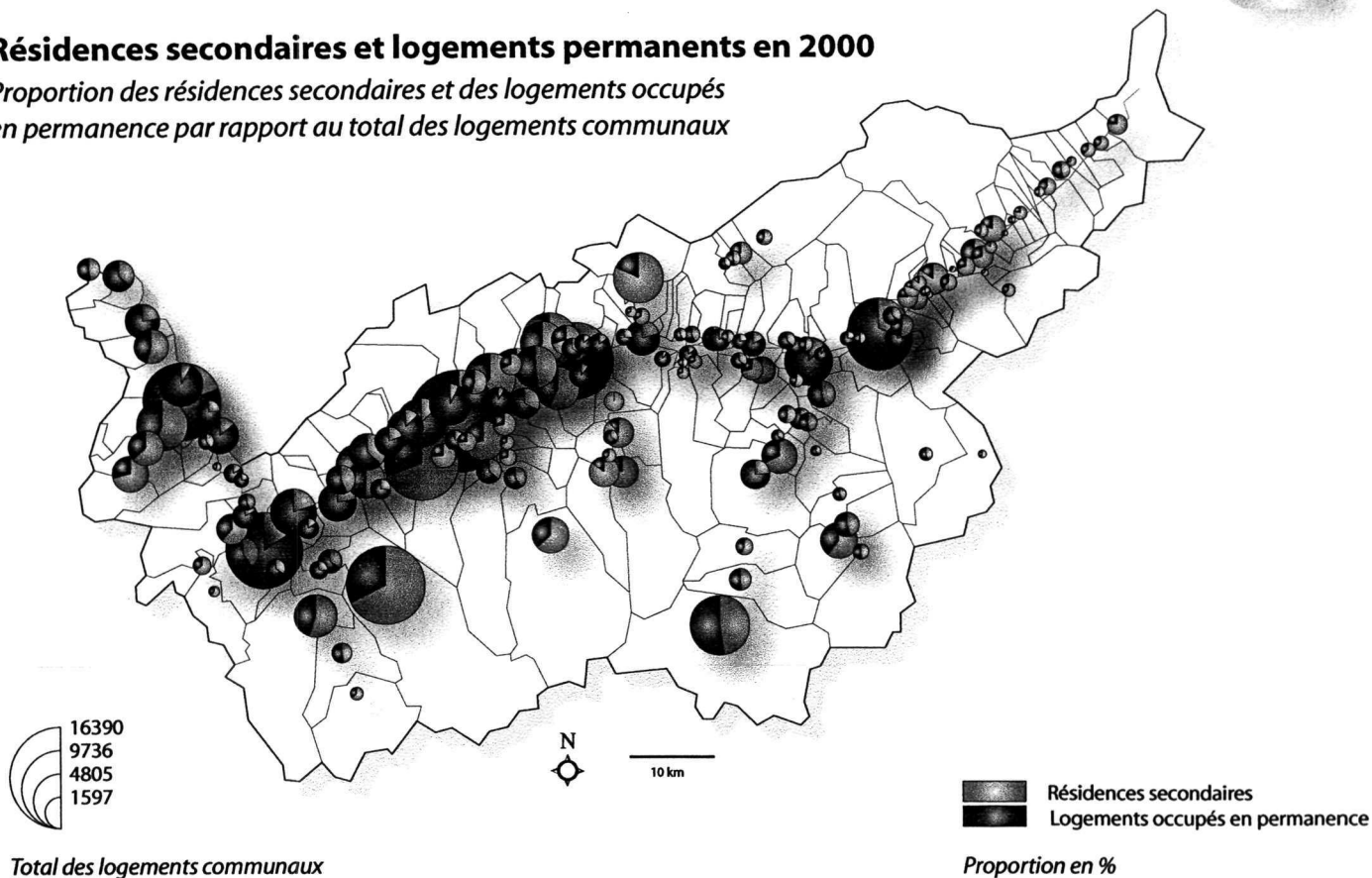
Cette ultime carte de ce point 3.3., met à nouveau en relief la différence très marquée entre les parties francophone et alémanique du canton en matière d'hébergement.

⁴⁹ Ces lits n'apparaissent donc pas dans le recensement des résidences secondaires mais dans celui de la parahôtellerie louée.

⁵⁰ Nous avons préféré dans cette carte, prendre le total des lits mis en location face à ceux qui ne le sont pas. Les études, comme celle de PLANVAL [1999], ne considèrent en général, que la catégorie des chalets et appartements de vacances. Dans notre cas, les lits d'hôtels et les lits dans les autres modes d'hébergement de la parahôtellerie, « gonflent » quelque peu les lits loués ; sans ces lits, l'écart obtenu serait certainement encore plus net.

Résidences secondaires et logements permanents en 2000

Proportion des résidences secondaires et des logements occupés en permanence en permanence par rapport au total des logements communaux



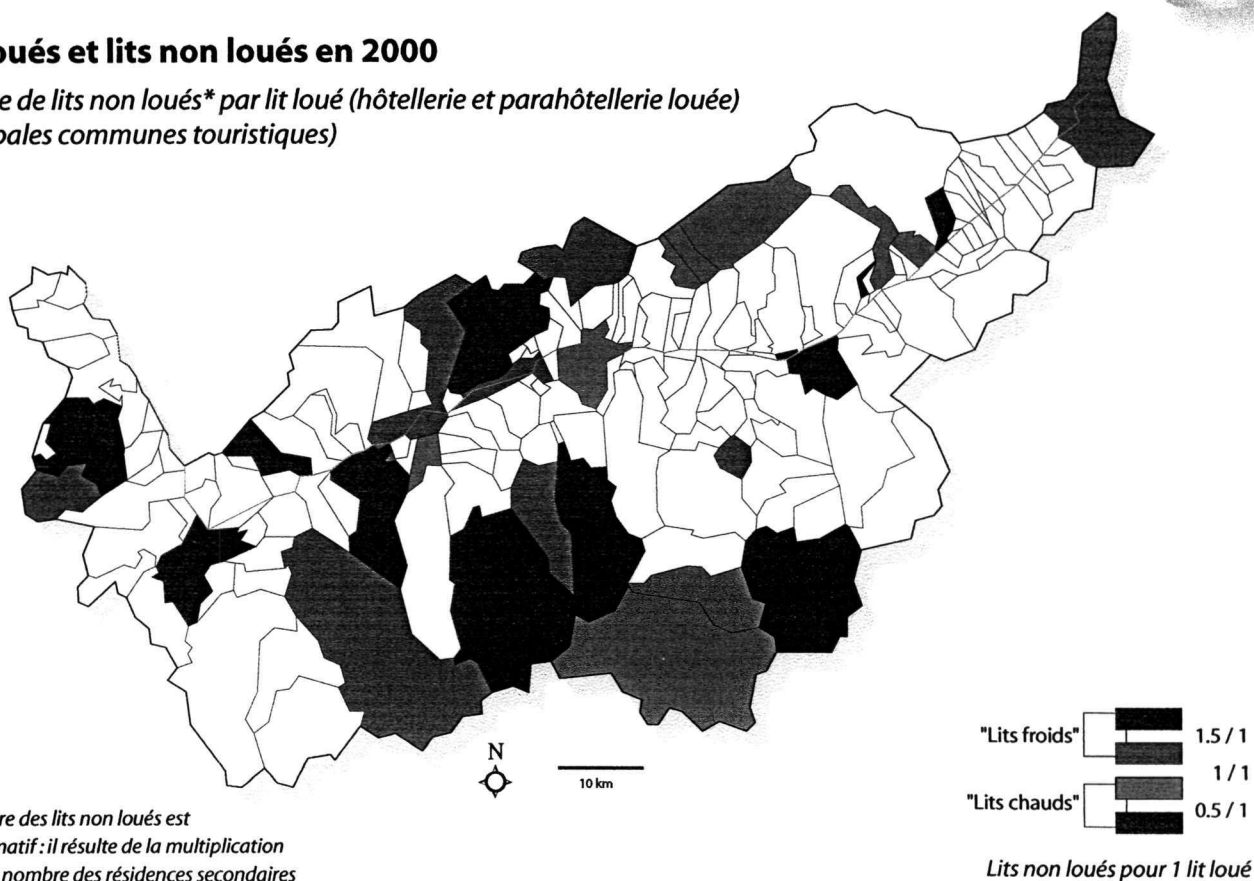
C ARTHEMA

Source des données : Office statistique valaisan, 2004

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Lits loués et lits non loués en 2000

Nombre de lits non loués* par lit loué (hôtellerie et parahôtellerie louée)
(principales communes touristiques)



C ARTHEMA

Source des données : OFS, 2003 et Office statistique valaisan, 2004

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Au cours de ce point 3.3., nous avons présenté les principales caractéristiques du système d'hébergement valaisan, que ce soit sa structure, les tendances qui l'animent ou son implantation géographique. Nous sommes désormais en mesure, grâce à cela, d'envisager l'emprise au sol de ce système.

3.4. L'UTILISATION DU SOL PAR LES HEBERGEMENTS

L'étude des statistiques du tourisme et du logement nous a permis d'aboutir à un état des lieux des formes d'hébergement en usage en Valais et de leur localisation ; nous avons également pu cibler les zones sur lesquelles la pression touristique est la plus forte.

Malheureusement, ni la statistique du tourisme ni celle du logement ne nous renseignent de manière directe sur la consommation de sol par les moyens d'hébergement. Nous avons certes des informations théoriques à ce sujet, retranscrites dans la première partie de ce travail, mais elles ne fournissent qu'une échelle de mesure générale. Afin de représenter la consommation de sol par le tourisme, nous avons eu recours à la statistique de la superficie. Cette statistique, initialement réservée à la mesure de la superficie des territoires, fournit un relevé de l'utilisation du sol ; le premier relevé helvétique fiable, établi à partir de photos aériennes, ne date que de 1979, le second de 1992⁵¹. Pour le Valais, on dispose de deux relevés, le premier effectué de 1980 à 1983, le second de 1992 à 1995.

Les données relatives à la statistique de la superficie sont disponibles à plusieurs degrés de précision⁵², selon les classifications d'utilisation du sol. Nous utilisons ici pour l'essentiel la classification en 15 catégories⁵³ ; dans certains cas, lorsqu'un degré de précision supérieur l'exige, nous travaillons également à partir d'une classification en 74 catégories.

Dans l'étude de l'utilisation du sol en Valais, nous accordons un intérêt tout particulier à l'occupation du sol par l'urbanisation, puisque les hébergements touristiques contribuent directement à ce phénomène.

3.4.1. L'urbanisation en Valais

Avant d'aborder l'utilisation du sol par les structures d'hébergement touristiques, il s'agit au préalable d'appréhender les diverses utilisations du sol au niveau cantonal et leur évolution entre les deux relevés de la statistique de la superficie.

Evolution et tendances

Le Valais a suivi entre 1979/85 et 1992/97 une évolution globalement similaire à celle de la Suisse : la surface d'habitat et d'infrastructures⁵⁴ (abrégée « SHI » ci-après) a fortement progressé, les surfaces boisées et les surfaces improductives un peu, tandis que les surfaces agricoles utiles ont diminué⁵⁵. L'évolution de la SHI, autrement dit l'urbanisation, a

⁵¹ Chacun a été effectué sur plusieurs années ; pour cette raison, on note : 1979/85 et 1992/97.

⁵² Disponible en annexe.

⁵³ Pour justifier l'usage d'une classification des utilisations du sol en 15 catégories plutôt qu'une autre plus détaillée, nous nous référons à VUICHARD [2003 : 50], qui estime qu'une classification trop précise rend la représentativité des résultats faibles pour des surfaces aussi restreintes que les communes. L'auteur préconise dans sa recherche de travailler sur des catégories générales (15 principales).

⁵⁴ La surface d'habitat et d'infrastructures correspond à la surface urbanisée.

⁵⁵ Selon RUMLEY [2000 : 6], le pourcentage d'accroissement de la surface de la SHI est en Suisse plus grand dans les cantons ruraux que dans les cantons urbains.

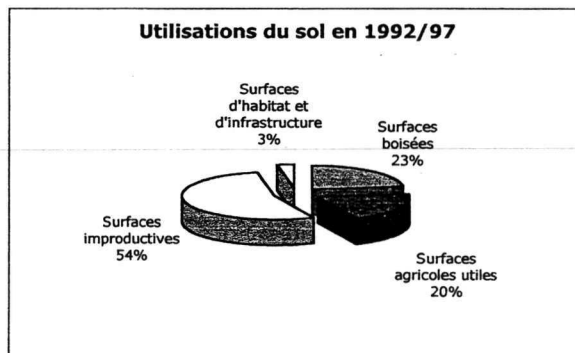
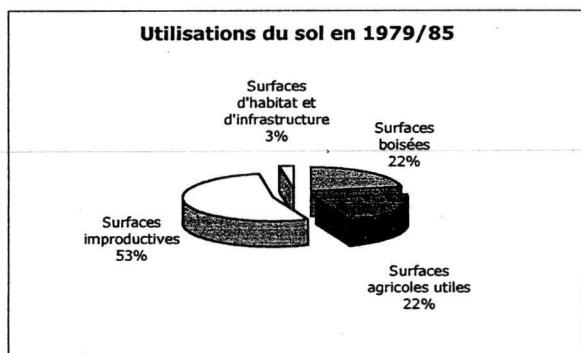
été de plus de 22 % depuis 1979/85, au détriment des surfaces agricoles utiles. L'évolution des principales catégories d'utilisations du sol entre 1979/85 et 1992/97 est retranscrite dans le *tableau 20*.

	SURFACE TOTALE	Forêt	Forêt buissonnante	Autres surfaces boisées	SURFACES BOISEES	Arboriculture fruitière, viticulture, horticulture	Prés et terres arables, pâturages locaux	Alpages	SURFACES AGRICOLES UTILES	Lacs	Cours d'eau	Végétation improductive	Surfaces sans végétation	SURFACES IMPRODUCTIVES	Aires de bâtiments	Aires industrielles	Surfaces d'infrastructure spéciale	Espaces verts et lieux de détente	Surfaces de transport	SURFACES D'HABITAT ET D'INFRASTRUCTURE
Etat en 1979/85 en ha	522457	95988	5956	14374	116318	9642	25710	77425	112777	3611	3257	56740	216454	280053	5557	828	1330	603	4991	13309
Pourcentage p. rap. au total	100	18.4	1.1	2.8	22.3	1.8	4.9	14.8	21.6	0.7	0.6	10.9	41.4	53.6	1.1	0.2	0.3	0.1	1.0	2.5
Etat en 1992/97 en ha	522457	97909	6477	14487	118873	9296	23354	73379	106029	3611	3385	58752	215548	281296	7182	1154	1310	807	5806	16259
Pourcentage p. rap. au total	100	18.7	1.2	2.8	22.8	1.8	4.5	14.0	20.3	0.7	0.6	11.2	41.3	53.8	1.4	0.2	0.3	0.2	1.1	3.1
Evolution en %	0	2.0	8.7	0.8	2.2	3.6	-9.2	-5.2	-6.0	0.2	3.9	3.5	-0.4	0.4	29.2	39.4	-1.5	33.8	16.3	22.2

Tableau 20 : Evolution de l'utilisation du sol en Valais entre 1979/85 et 1992/97 (selon 15 catégories)

Source des données : OFS, 1998

Suite à la progression de la SHI, le territoire valaisan est partagé de la sorte en 1992/97 : 53,8 % du territoire sont des surfaces improductives, 22,8 % des surfaces boisées, 20,3% des surfaces agricoles et 3,1 % sont occupés par l'habitat et les infrastructures.



Graphiques 10 et 11 : Les diverses utilisations du sol en 1979/85 et en 1992/97

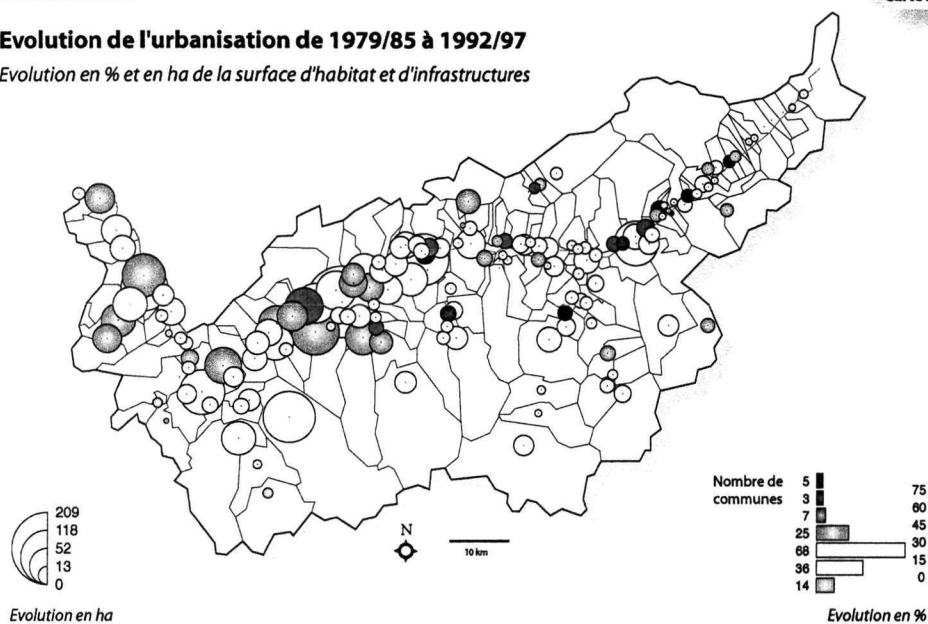
Source des données : OFS, 1998

Toutes les communes valaisannes ont, à l'exception de quatre d'entre elles, connu une **progression de la SHI entre 1979/85 et 1992/97** (*carte 22*). C'est dire, que l'urbanisation progresse sur la majorité du territoire valaisan et, en nombre d'hectares urbanisés, particulièrement dans le Centre et le Bas-Valais. Ces deux espaces jouissent d'une topographie plus favorable que le Haut-Valais, d'une plus grande ouverture géographique sur le reste de la Suisse ainsi que d'une plus grande proximité avec l'Arc lémanique notamment. Les zones les plus attractives pour le développement urbain sont les suivantes :

- La région Sion-Sierre, qui ressort clairement comme la zone centrale où le développement urbain se concentre au cours de la période qui sépare les deux relevés ;
- Les autres centres urbains et les communes à leur proximité, que ce soit en plaine ou sur les coteaux ;
- Certaines communes touristiques comme Bagnes, Nendaz, Leukerbad, Champéry, etc.

Evolution de l'urbanisation de 1979/85 à 1992/97

Evolution en % et en ha de la surface d'habitat et d'infrastructures



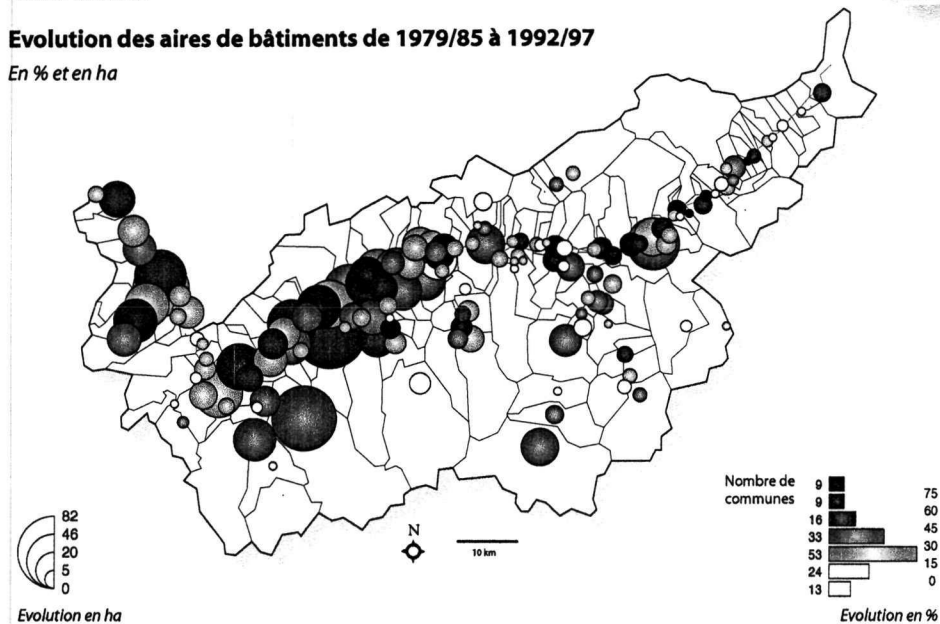
C ARTHEMA

Source des données : OFS, 1998

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Evolution des aires de bâtiments de 1979/85 à 1992/97

En % et en ha



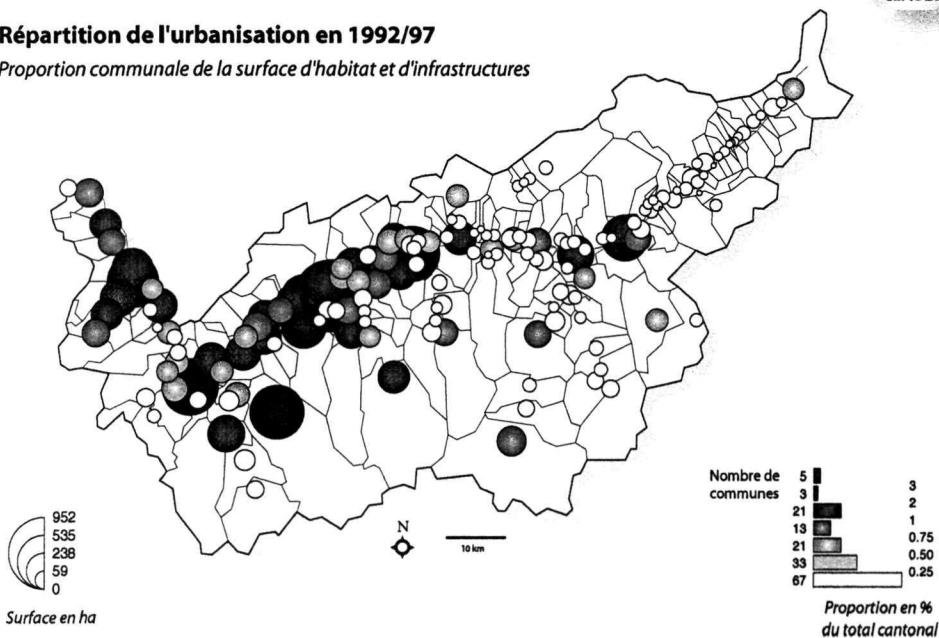
C ARTHEMA

Source des données : OFS, 1998

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Répartition de l'urbanisation en 1992/97

Proportion communale de la surface d'habitat et d'infrastructures



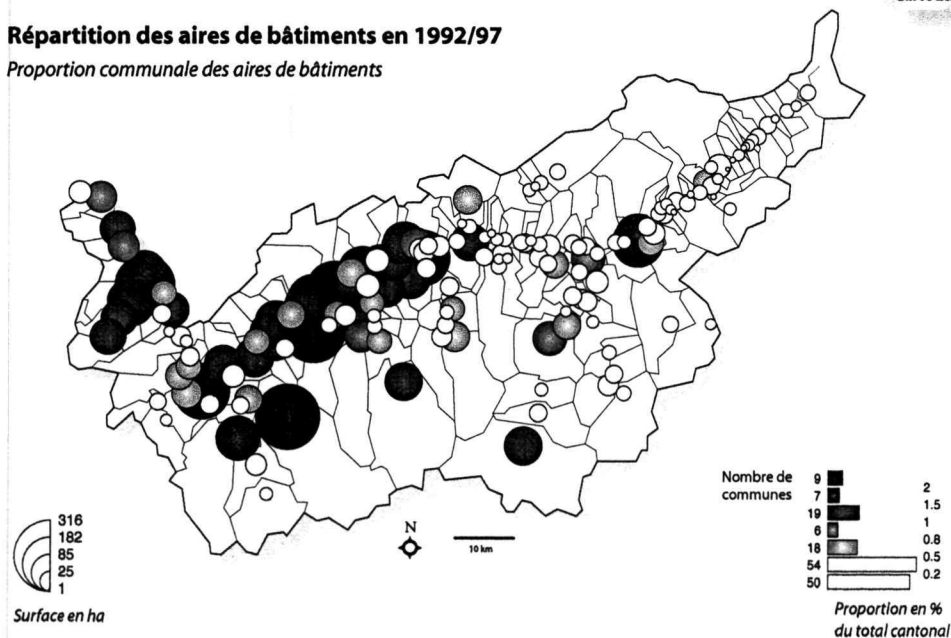
C ARTHEMA

Source des données : OFS, 1998

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Répartition des aires de bâtiments en 1992/97

Proportion communale des aires de bâtiments



C ARTHEMA

Source des données : OFS, 1998

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Répartition actuelle de l'urbanisation

La répartition géographique de l'urbanisation en 1992/97 (*carte 23*¹) confirme les zones d'attraction que nous venons de relever pour le développement urbain en Valais. La zone géographique Sion-Sierre est très urbanisée, tout comme la région de Martigny et Monthey. Les 8 communes valaisannes les plus urbanisées sont dans l'ordre : Sion, Martigny, Sierre, Bagnes, Monthey, Brig, Conthey et Nendaz. Si la présence des centres urbains n'est pas une surprise dans ces résultats, celle de Bagnes, en quatrième position (avant même la ville de Monthey), et de Nendaz, l'est par contre davantage. Ces deux communes de montagne n'ont en effet pas *a priori* un espace géographique aussi favorable pour s'étendre que les communes de plaine et ne sont pas non plus aussi attractives en termes de développement industriel ou de services. C'est donc essentiellement **leur fonction touristique² et d'habitat qui doit expliquer une forte urbanisation**. Les autres communes de montagne (Troistorrents, Lens, Ayent, Evolène, Randschachen, Val d'Illiez, Zermatt) qui présentent une forte urbanisation (plus de 1 % du total de l'urbanisation cantonale) sont également celles dans lesquelles se trouvent le plus de résidences secondaires.

Au sujet de l'habitat, les surfaces consacrées à ce type d'utilisation³ composent au niveau cantonal la majeure partie de l'urbanisation (45 %) et ont fortement progressé (+ 29,2 %) depuis le relevé de 1979/85. Assez logiquement, on observe donc, en examinant la situation communale avec les *cartes 24 et 25* -lesquelles retranscrivent successivement l'évolution des aires de bâtiments entre 1979/85 et 1992/97 et l'état des aires de bâtiments en 1992/97- que la localisation des aires de bâtiment correspond globalement à celle des SHI.

Les communes les plus occupées par les SHI ne sont cependant pas les mêmes que celles les plus occupées par les aires de bâtiment. Les communes de Bagnes et de Nendaz sont ainsi en termes de surfaces de bâtiments plus construites que les villes de Monthey, Sierre ou Martigny (alors que la population y est deux à trois fois moindre) ; ces deux communes de montagne arrivent en deuxième et troisième position des communes avec les aires de bâtiment les plus grandes. Cela confirme les conclusions tirées précédemment de la *carte 23*, à savoir que **les communes touristiques de montagne sont attractives pour le développement de l'urbanisation**.

Pour résumer l'évolution du sol depuis 1979/85, retenons que l'urbanisation a nettement progressé en Valais, en particulier l'urbanisation causée par l'habitat. Les communes de montagne les plus touristiques figurent parmi les plus urbanisées.

3.4.2. Utilisation du sol par les hébergements touristiques

Les cartes précédentes ont révélé que les communes touristiques sont des pôles d'attraction pour l'urbanisation, et en particulier pour la construction d'infrastructures destinées à l'habitat, qu'il soit permanent ou temporaire. Afin d'exprimer le lien existant entre les structures d'hébergement touristiques et leur emprise du sol, nous avons eu recours à des indicateurs « composites », qui mêlent des données provenant de différentes catégories de statistiques.

¹ La taille des cercles proportionnels symbolise le nombre d'hectares occupés par les SHI, et la couleur la part communale des SHI par rapport au total cantonal

² Bagnes et Nendaz sont les deux stations valaisannes dans lesquelles se trouvent le plus de résidences secondaires ; elles font aussi partie des dix stations avec la plus importante capacité d'accueil.

³ Les surfaces d'habitat entrent dans la catégorie des aires de bâtiments qui regroupent tous les bâtiments d'habitation permanent ou temporaires, et les bâtiments agricoles. Les structures d'hébergement touristique sont incluses dans cette catégorie.

Cela ne va pas sans poser des problèmes de représentativité des résultats : en effet, la statistique de la superficie a été effectuée sur la période 1992/97 alors que les autres données que nous retenons, ont pour référence l'année 2000. Par conséquent, les résultats obtenus n'illustrent pas fidèlement la réalité et il convient de les considérer comme des estimations.

Indicateur 1 : Densité de la surface résidentielle

Le premier indicateur (*carte 26*) mêle la population résidente permanente et la surface occupée par les bâtiments résidentiels ; nous avons divisé la population permanente par la surface résidentielle⁴. On obtient ainsi une **densité exprimant le nombre d'habitants par hectare de surface résidentielle**. Plus la valeur obtenue est grande, plus les logements sont densifiés ou/et petits, et plus la surface est occupée en permanence. Par contre, plus la valeur est faible, plus les logements sont répartis sur le territoire ou/et grands, et moins il y a d'habitants permanents sur la surface concernée. Dans ce deuxième cas, l'utilisation du sol se révèle extensive et les surfaces urbanisées, réservées à une occupation uniquement temporaire.

Les zones les plus occupées, marquées par des couleurs foncées sur la carte, sont en majorité les centres urbains de plaine. Viennent ensuite des communes dont la topographie ne permet pas un étalement des constructions : le meilleur exemple en est la commune d'Iséables. Les zones associées aux couleurs les plus claires sont les moins densifiées ; elles se concentrent pour l'essentiel dans la partie centrale du Valais, là où sont aussi situées les infrastructures de parahôtellerie les plus nombreuses et le plus de résidences secondaires. Une comparaison avec la carte des pôles touristiques montre que les régions les moins occupées (moins de 40 habitants/ha de surface résidentielle) sont les régions les plus touristiques. Nous en concluons donc que les communes touristiques présentent l'occupation de la surface la plus faible ou/et la surface résidentielle la plus étendue. Les surfaces construites sont donc sous-occupées dans communes touristiques.

Indicateur 2 : Densité de la surface résidentielle occupée en permanence

Concernant plus directement le tourisme, un **second indicateur de densité met en relation les lits touristiques loués et la surface résidentielle occupée en permanence**⁵. Il est représenté dans la *carte 27*. Les communes considérées sont les principales communes touristiques valaisannes, telles que présentées en début du point 3.3. En fonction des résultats obtenus, nous avons établi la classification suivante :

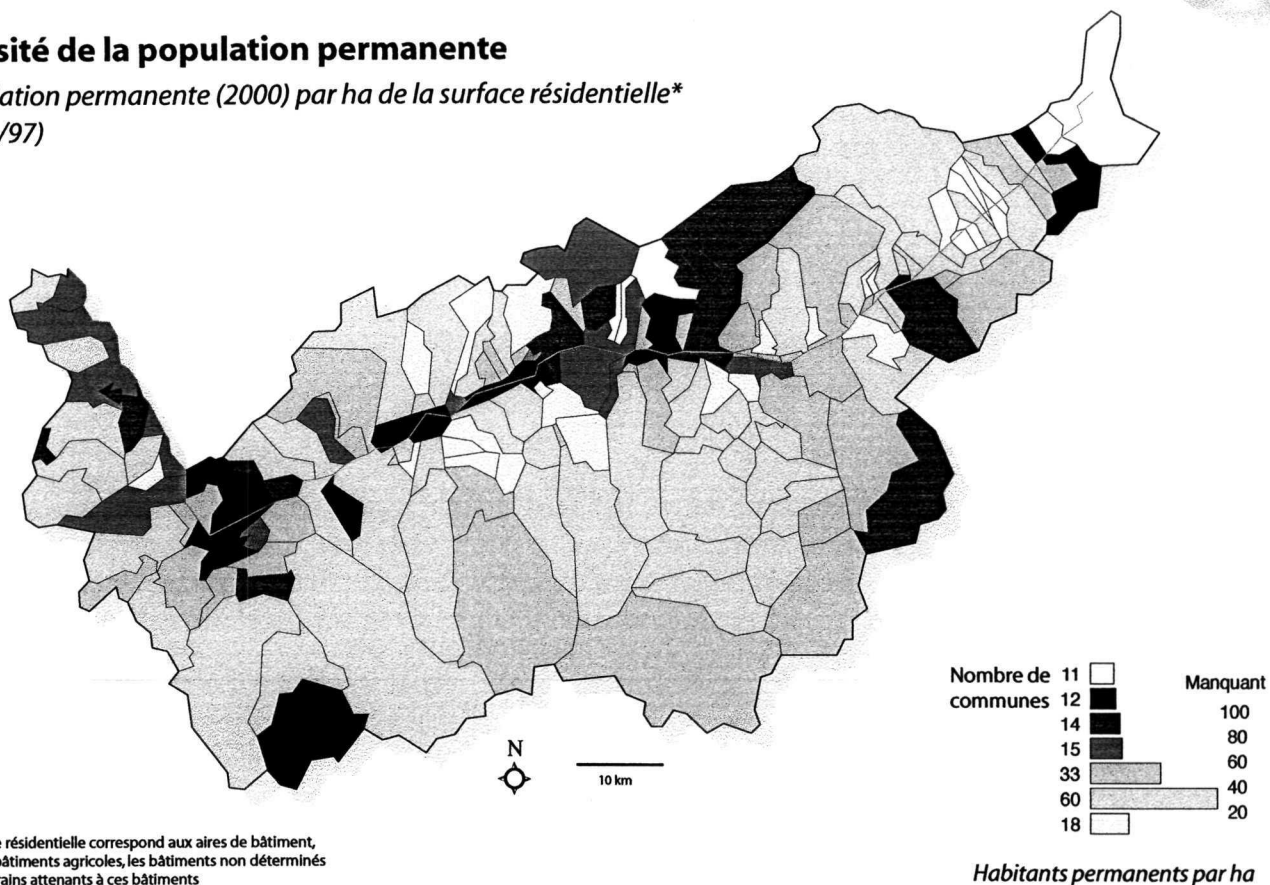
- Les communes avec une très faible densité de lits (< 50 lits/ha) : les communes urbaines de plaine peu ou pas orientées vers le tourisme ;
- Les communes avec une densité faible (> 50 et < 250 lits/ha) : les grandes communes touristiques du Centre et du Bas-Valais. Elles offrent à la fois de nombreux lits touristiques et une grande surface résidentielle ; on y trouve dans les lits loués une majorité de lits en chalets et appartements de vacances, hébergements extensifs ;

⁴ Cette surface correspond aux aires de bâtiments, sans les bâtiments agricoles, sans les bâtiments indéterminés et sans les terrains attenants à ces bâtiments. Elle regroupe tous les hébergements touristiques, loués et non loués.

⁵ La surface résidentielle occupée en permanence correspond à la surface résidentielle, sans la surface utilisée par les résidences secondaires. Nous utilisons cette appellation de « surface résidentielle occupée en permanence » pour différencier la surface utilisée par les résidences secondaires des autres surfaces ; la « surface résidentielle occupée en permanence » n'est pourtant évidemment pas occupée toute l'année puisqu'elle contient aussi des lits touristiques.

Densité de la population permanente

Population permanente (2000) par ha de la surface résidentielle*
(1992/97)



* la surface résidentielle correspond aux aires de bâtiment, sans les bâtiments agricoles, les bâtiments non déterminés et les terrains attenants à ces bâtiments

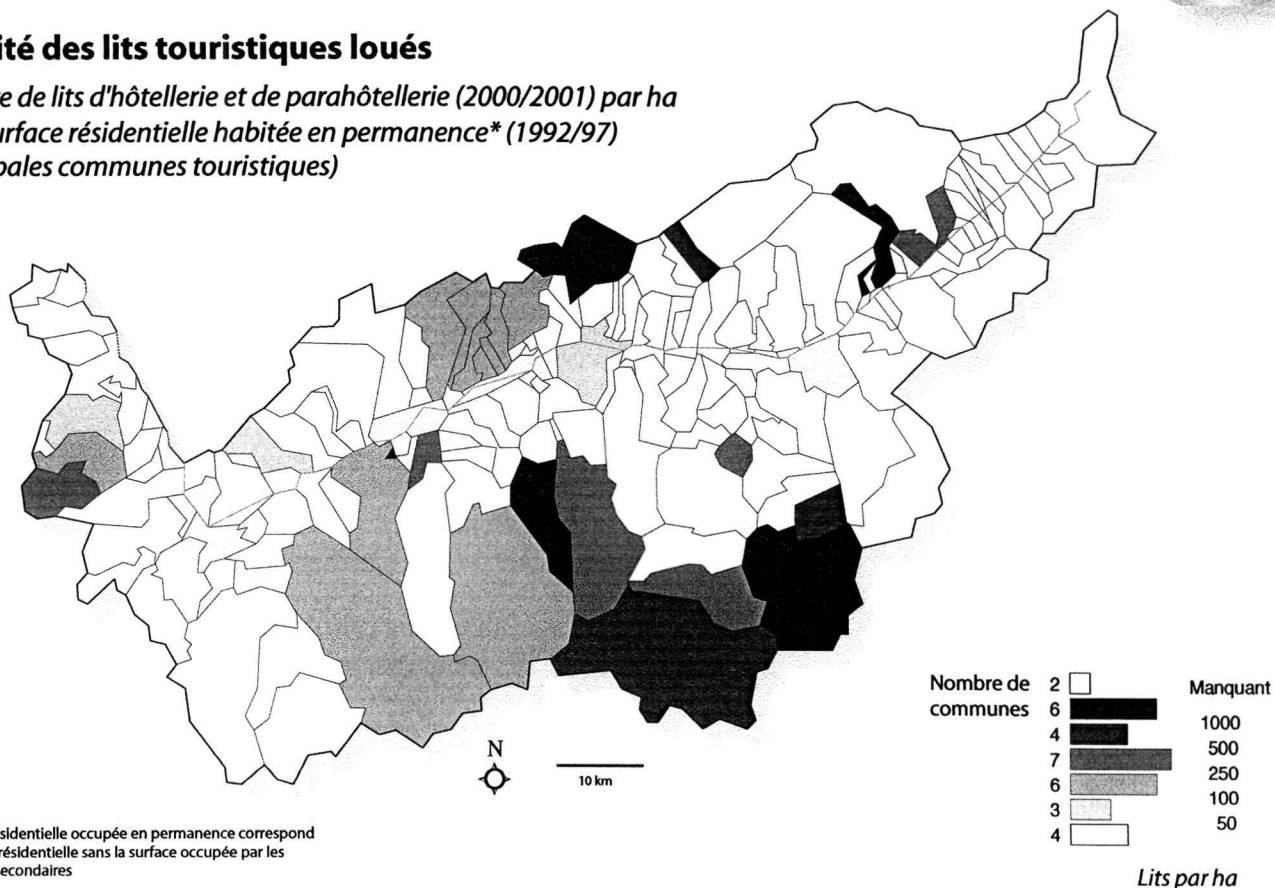
C AR T H E M A

Source des données : OFS, 1998 et Office statistique valaisan, 2004

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Densité des lits touristiques loués

Nombre de lits d'hôtellerie et de parahôtellerie (2000/2001) par ha de la surface résidentielle habitée en permanence* (1992/97)
(principales communes touristiques)



* la surface résidentielle occupée en permanence correspond à la surface résidentielle sans la surface occupée par les résidences secondaires

C AR T H E M A

Source des données : OFS, 1998 et 2003

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

- Les communes avec une densité moyenne (> 250 et < 500 lits/ha) : des communes très orientées vers le tourisme mais dont l'hébergement est réalisé de manière moins extensive, soit grâce à des formes d'hébergements dont la surface est restreinte soit grâce à un aménagement plus densifié des structures :
- Les communes avec une forte à très forte densité (> 500 lits/ha) : les grandes communes du Haut-Valais⁶, dont l'hébergement est orienté sur l'hôtellerie - la forme d'hébergement la moins extensive, rappelons-le - et densifié.

En conclusion, dans les zones où les lits loués sont en majorité des lits parahôtelières, la densification des constructions est la plus faible, ce qui signifie que les hébergements privilégiés sont très extensifs. Les surfaces construites sont donc sous-utilisées.

Indicateurs 3 : Surfaces utilisées par les résidences secondaires

Nous avons eu l'occasion de relever précédemment combien les résidences secondaires étaient incontournables dans la majorité des communes valaisannes ; il convient donc également de considérer leur impact sur le sol.

Partant de la proportion de résidences secondaires dans le total des logements communaux, nous avons établi la part des aires de bâtiments utilisée par les résidences secondaires ; nous avons nommé la surface obtenue : la « surface résidentielle occupée temporairement ».

Le résultat est illustré par la *carte 28* ; cette dernière offre en même temps un aperçu de **l'urbanisation attribuable aux seules résidences secondaires**. Sur le canevas de la carte de répartition des résidences secondaires (*carte 19*), la *carte 28* marque la nette barrière existant en matière d'hébergement touristique entre le Valais romand et le Haut-Valais. Le Valais romand concentre les plus vastes surfaces résidentielles occupées temporairement. Ce sont en particulier les communes de Bagnes et de Nendaz qui s'illustrent, avec quelque 120 hectares chacune réservées à leurs logements secondaires. Rappelons que ces deux communes sont les plus pourvues de ce type de logements en Valais ; pourtant, un lien de cause à effet, entre le nombre de résidences secondaires et la surface occupée, ne s'ensuit pas pour autant.

En effet, on constate que certaines communes, avec un nombre de résidences secondaires équivalent, ont une occupation du sol très différente. Par exemple, dans les cas suivants :

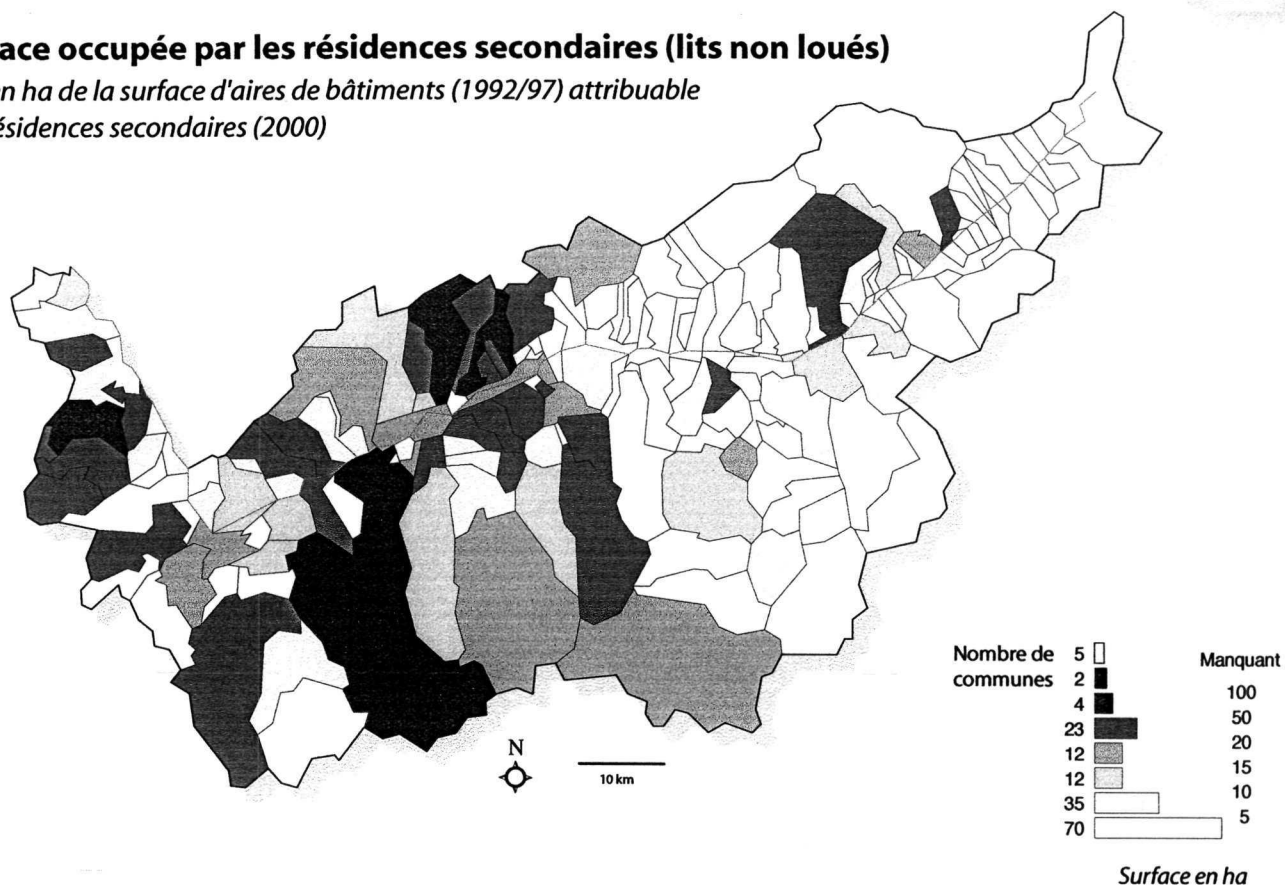
- Leukerbad et Randogne ont chacune environ 2'400 résidences secondaires en 2000 ; pour la première commune, ces bâtiments sont concentrés sur 15 hectares, pour la seconde ils s'étalent sur plus de 55 hectares.
- Ayent : 1'800 résidences secondaires et Zermatt : environ 2'000 ; sur une surface respectivement de plus de 70 hectares contre 20 hectares environ.

Nous en déduisons par conséquent qu'entre les parcs de résidences secondaires il y a de grandes différences tant dans la densification des unités que dans leurs formes (appartements en immeubles collectifs ou maisons individuelles). L'explication la plus logique est, bien sûr, le déterminisme de la topographie. Néanmoins, tant les cultures de la construction que de l'urbanisme semblent différentes entre les deux parties du canton. COSINSCHI [1994 : 225] relève pour l'année 1980 que les résidences secondaires dont la taille est la plus grande (de quatre pièces et plus) sont surreprésentées dans les stations de Verbier et de Crans-Montana et dans le Val d'Illeiez. Nous postulons donc que les logements secondaires ont en moyenne des surfaces d'habitation plus grandes dans le Valais romand

⁶ A l'exception de Veysonnaz, dont la petite surface communale explique une bonne densification des constructions.

Surface occupée par les résidences secondaires (lits non loués)

Part en ha de la surface d'aires de bâtiments (1992/97) attribuable aux résidences secondaires (2000)



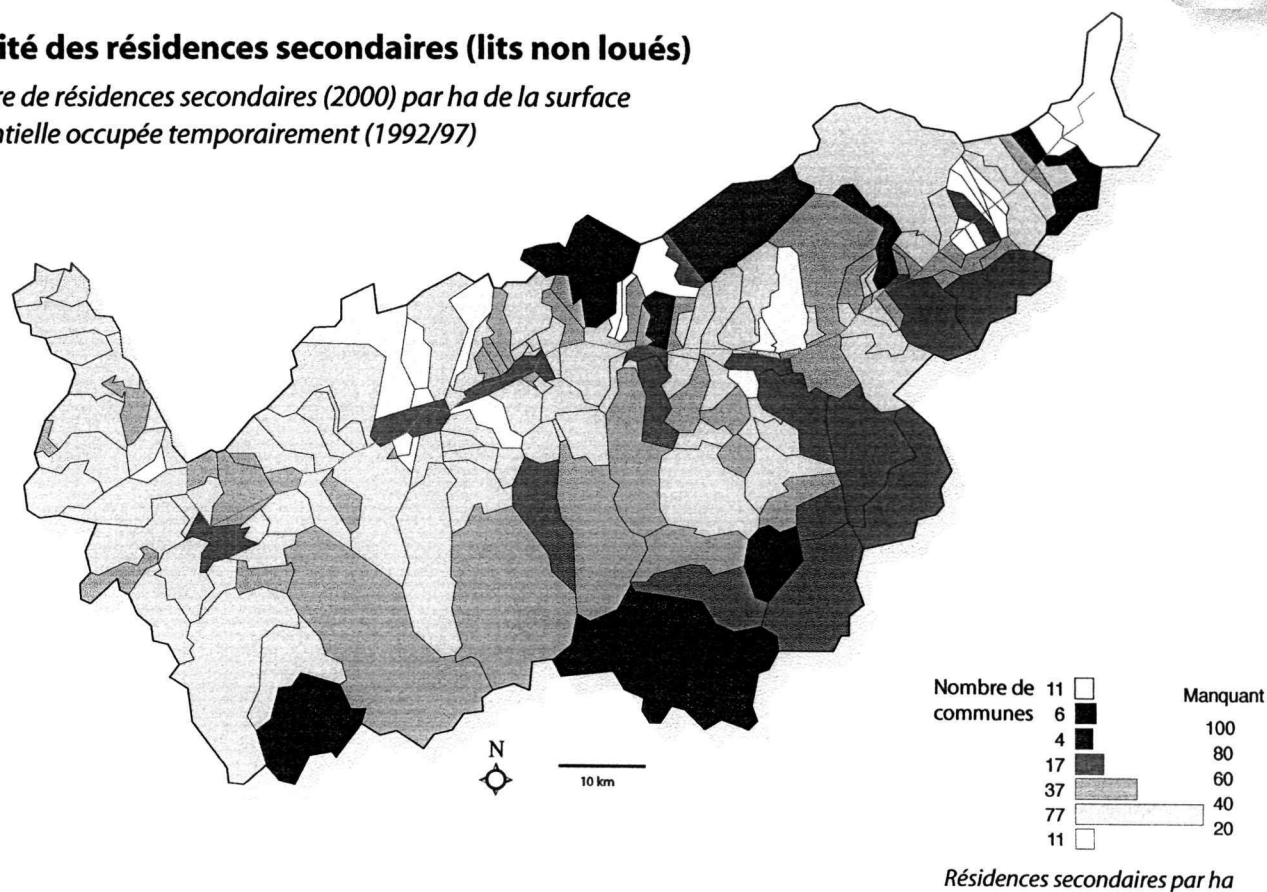
C ARTHEMA

Source des données : OFS, 1998 et Office statistique valaisan, 2004

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

Densité des résidences secondaires (lits non loués)

Nombre de résidences secondaires (2000) par ha de la surface résidentielle occupée temporairement (1992/97)



C ARTHEMA

Source des données : OFS, 1998 et Office statistique valaisan, 2004

J. Guérin, UNIL / IGUL, 2005

que dans le Haut-Valais ; la tendance y serait orientée davantage vers les résidences en maisons individuelles. Le calcul d'un indicateur de densité des logements secondaires nous permet de fonder ces propos.

Indicateur 4 : Densité des résidences secondaires

Pour le calcul de cet indicateur (*carte 29*), nous avons divisé le nombre des résidences secondaires par la surface considérée dans la *carte 28*.

Le Haut-Valais se distingue par une densification plus forte des résidences secondaires que le Valais romand, en particulier à Zermatt, Saas Fee ou Leukerbad, qui offrent pourtant un parc de logements secondaires très large ; ce parc doit donc être à la fois construit d'une manière économe en sol et avec des surfaces habitables restreintes. Nous supposons que les résidences individuelles y sont moins nombreuses et que les constructions à plusieurs étages plus nombreuses.

Le Valais romand, qui cumule les résidences secondaires, présente pour sa part un tissu de ce type de logements peu densifié (moins de 50 résidences secondaires/ha, ce qui équivaut à une surface moyenne de 200 m² et plus par résidence), à l'exception de quelques communes, dont les communes urbaines. Ces résultats confirment l'idée que le Haut-Valais présente des constructions plus compactes et densifiées. L'explication n'est donc assurément pas la seule topographie.

Au terme de l'analyse statistique, le premier objectif de ce chapitre 3 est rempli, puisqu'il s'agissait de mettre en évidence l'emprise au sol des hébergements touristiques. Le résultat est néanmoins plus satisfaisant pour les résidences secondaires que pour les autres formes d'hébergement touristique, car nous avons pu délimiter la part de la zone résidentielle utilisée par ces seuls logements. Dans le cas des lits loués, la seule indication est celle, très approximative, fournie par le calcul de densité.

Dans le point suivant, nous allons mettre en relief les traits importants de l'analyse statistique en les reprenant et les complétant. Cela nous permettra à la fois d'achever notre second objectif et de répondre au troisième.

3.5. ANALYSE DES RESULTATS, DIAGNOSTIC DE L'HEBERGEMENT ET TYPOLOGIE DES COMMUNES

Dans ce point, conscients du nombre d'informations amené *supra*, nous regroupons les principaux résultats obtenus, et les complétons.

3.5.1. Analyse des résultats

Nous regroupons ici les résultats selon les grandes caractéristiques du système valaisan. Nous envisageons également les causes expliquant cette structure, ainsi que les conséquences de celle-ci pour le sol⁷.

⁷ Nous considérons aussi les conséquences qui ont un effet indirect sur l'utilisation du sol.

3.5.1.1. Situation générale du tourisme : disparités régionales

Constats et tendances :

- La diffusion spatiale et sociale du tourisme a généré une répartition qui n'est ni uniforme, ni homogène. A l'intérieur de l'espace valaisan se dessine une hiérarchie entre les différentes destinations, en situation de concurrence.
- L'offre en hébergements touristiques est concentrée surtout dans le Centre du Valais et l'ouest du Haut-Valais, car les six principales stations valaisannes (Crans-Montana-Aminona, Verbier, Zermatt, Saas-Fee, Nendaz, Leukerbad) regroupent le tiers de la capacité d'accueil du canton [SDet 2001 : 2].
- La plus grande disparité dans l'hébergement se situe entre le Haut-Valais et le Valais romand. Comme le résume R. SCHWERY, dans le Haut-Valais, l'hébergement est très nettement axé sur l'hôtellerie et sur la parahôtellerie louée, tandis que le Valais romand est axé sur la parahôtellerie, et pour l'essentiel sur la parahôtellerie non louée.

Le Haut-Valais concentre 60,6 % des lits d'hôtels cantonaux, et en particulier la région de Visp-Westlich Raron (dont 20 % Zermatt) ; le Valais central en compte 21,5 % et le Bas-Valais 17,9 %.

Causes :

- La répartition actuelle du tourisme valaisan est le résultat d'un processus complexe, aux causalités multiples, qui s'est tissé au cours des XIX et XX^e siècles. Le Valais, s'étant orienté sur un tourisme hivernal avant tout, a vu se développer les principales stations touristiques dans les lieux les plus attractifs pour les sports d'hiver et les plus favorables à une exploitation touristique.
- Aujourd'hui, les lieux touristiques s'organisent dans l'espace montagnard essentiellement en fonction de l'offre dont ils disposent et de la manière dont celle-ci est mise en valeur. La hiérarchisation ne s'explique donc pas seulement par des critères déterministes ; l'explication est à chercher dans les initiatives personnelles des acteurs qui ont aménagé, avec plus ou moins de succès, l'espace montagnard et dans la capacité des stations a généré une offre attractive. Les stations valaisannes dont la capacité d'accueil est la plus large, sont également celles dont l'offre est la plus développée (domaine skiable, services, etc.)
- Plus précisément, le Haut-Valais présente une tradition hôtelière solide, avec des entreprises familiales bien établies et réputées. Cette partie du canton est peu favorable au développement de la parahôtellerie et à la promotion immobilière en générale. Le Centre du Valais a pour sa part une certaine tradition de la résidence secondaire, puisque les mayens, autrefois les résidences d'été des habitants de la plaine, y sont légions.

Conséquences :

- Les grands centres touristiques renommés sont au centre du développement touristique. Il s'ensuit, que la pression sur le foncier y est la plus marquée, car la demande est forte et l'offre peu nombreuse. Les stations les plus attractives sont également les plus chères au niveau du foncier et des produits immobiliers.
- L'urbanisation est très différente entre le Haut-Valais et le Valais romand. Le premier est certes beaucoup moins peuplé et développé que le second, mais la consommation de sol par les résidences secondaires y est également bien moindre. L'urbanisation est plus diffuse dans le Valais romand car les formes d'hébergement

sont plus extensives et moins densifiées ; beaucoup de surfaces construites sont sous-utilisées. Le Haut-Valais présente une structure d'hébergement compacte, et en particulier pour les résidences secondaires. Les problèmes relatifs au développement du tourisme (ci-après) y sont bien moins marqués.

3.5.1.2. Croissance continue des lits non loués

Constats et tendances :

- La croissance des résidences secondaires en Valais a été phénoménale depuis les années 1960, particulièrement entre 1960 et 1980. Le total de ces hébergements touristiques atteint plus de 70'000 unités en 2000, soit 40,9 % du parc des logements valaisans.
- Depuis la décennie record de 1960-70, la croissance est en baisse mais demeure largement positive (6,3 %). Actuellement, quelque 430 nouveaux appartements et chalets de vacances sont construits chaque année [RÜTTER *et al.* 2001 : 14]. Tout porte à croire que la croissance va se poursuivre dans les années à venir.
- Le Valais est le canton suisse dans lequel les résidences secondaires sont les plus nombreuses. Toutes les communes du canton en possèdent dans leur parc immobilier.
- 41,2 % du total des résidences secondaires se trouvent dans le Valais central, 37,7 % dans le Bas-Valais et 30,6 % dans le Haut-Valais. C'est pourquoi le Valais romand est bien plus concerné par le phénomène des logements secondaires.
- Les dix principales communes à résidences secondaires sont dans un ordre décroissant : Bagnes, Nendaz, Crans-Montana-Aminona, Leukerbad, Zermatt, Ayent, Troistorrents, Sion, Monthey et Naters.
- Le développement des logements secondaires ne touche pas que les communes touristiques mais toutes les communes valaisannes et surtout celles qui sont attractives pour la villégiature. Y. AYMON cite ainsi les mayens d'Arbaz, ou le plateau de Savièse, comme des zones non touristiques dans lesquelles les résidences secondaires se construisent massivement.

Causes :

- La croissance des résidences secondaires n'est pas l'apanage du Valais car, c'est un phénomène qui touche toutes les destinations touristiques ou presque dans le monde (Y. AYMON). Les lieux touristiques sont attractifs en terme de qualité de vie, d'infrastructures et d'offres diverses pour les résidents secondaires.
- La demande en résidences secondaires est vivace. Elle est favorisée par l'apparition de nouvelles clientèles, ainsi que par de multiples facteurs socio-économiques⁸.
- De nombreuses stations et communes voient dans la construction de résidences secondaires une source de développement providentiel.
- Les entreprises de construction et de promotion immobilières valaisannes trouvent une grande partie de leurs bénéfices⁹ dans la construction et la vente de résidences secondaires. Pour preuve, RÜTTER *et al.* [2001 : 114] notent que le volume du chiffre d'affaires dégagé par le tourisme dans les activités immobilières est, dans le Bas-Valais et le Valais central, plusieurs fois supérieur à celui du Haut-Valais, car l'importance des chalets et appartements de vacances y est plus grande.

⁸ Les facteurs de développement des résidences secondaires ont été cités dans le chapitre 2 (deuxième partie A) sous le point 2.2.2.2. Nous ne les reprenons pas ici.

⁹ RÜTTER *et al.* [2001 : 114] estiment à 46 %, la part du chiffre d'affaires induit par le tourisme dans les activités immobilières en Valais.

Les entreprises qui vivent du développement des résidences secondaires ont donc un net intérêt à ce qu'il soit continu¹⁰. Elles sont, pour cette raison, regroupées en des lobbies influents.

- Les gains potentiels liés aux logements secondaires sont une source de motivation pour les propriétaires fonciers de toutes sortes (agriculteurs, privés, collectivités, etc.). Face à l'exploitation qui demande du temps et des efforts, les résidences secondaires génèrent un bénéfice financier à court terme. L'utilisation touristique du foncier est encore encouragée par une valeur de rendement des terres agricoles proche de zéro [ANDERREGEN 1993 : 41].
- PLANVAL [1999 : 2] évoque également les hypothèses suivantes pour expliquer l'accroissement des lits non loués :
 - l'augmentation du tourisme « chez soi » ;
 - le faible intérêt financier pour les propriétaires de louer leur appartement ;
 - le fait que les capacités des appartements (et leur location) ne sont pas déclarées ou sous-estimées par leurs propriétaires pour diminuer les taxes ;
 - le bien-être croissant qui freine la propension des propriétaires à louer.
- En outre, une partie des logements secondaires appartient à des Valaisans, qui habitent hors du canton, mais y gardent un pied-à-terre.

Conséquences :

- Nous avons plusieurs fois mis en évidence le fait que les résidences secondaires sont les hébergements les plus extensifs, surtout sous la forme de maisons individuelles¹¹. Les externalités négatives constatées en Valais sur l'environnement sont considérables : atteintes au paysage, étalement des villages en montagnes¹², dégradation du cadre bâti, mitage des territoires, etc. Nous estimons que les résidences secondaires en 92/97 « urbanisent » près de 2'000 ha¹³ en Valais¹⁴. A eux seuls, ces 2'000 ha correspondent environ au double de l'aire industrielle cantonale (1154 ha). L'utilisation du sol par les seules résidences secondaires équivaldrait à environ 30% du total des aires de bâtiments.
- Les résidences secondaires sont les utilisations du sol les plus rentables en montagne. Selon le schéma que nous avons considéré dans la partie théorique, il n'est donc pas étonnant que la « plus-value touristique du sol » [ANDERREGEN 1993 : 46] encourage des phénomènes spéculatifs au niveau du foncier et, par extension, au niveau des produits de l'immobilier. Y. AYMON estime que la spéculation devient très vite une maladie pour une station touristique. A Verbier ou à Crans-Montana, la spéculation exclue de la station les hôtels et les résidences permanentes¹⁵ ; elle est donc à la source de conflits d'utilisations du sol.

¹⁰ Nous avons précédemment remarqué que les résidences secondaires sont les plus rentables par la construction et la vente, non par l'exploitation.

¹¹ BRIDEL [1995 Tome 1 : 36] remarque d'ailleurs que le chalet est souvent le modèle préféré pour la résidence secondaire. Il trouve son engouement dans une forme d'exaltation de l'idéologie nationale au travers du style villageois. ANTONIETTI [1993 : 69] parle à ce sujet d'une « monoculture du chalet alpin » en Valais.

¹² La tendance à l'étalement des villages de montagne est encore favorisée par la demande touristique actuelle ; en effet, selon les études du PNR 48 en Valais, les terrains en périphérie des stations, plus calme et « au vert » sont les plus recherchés par les touristes désireux de construire [www.pnr48.ch]. Nous y reviendrons dans la partie de synthèse.

¹³ Cette estimation a été établie sur le même modèle que celles pour la carte 28 : à partir de la proportion des aires de bâtiments en 92/97 attribuable aux résidences secondaires (en 2000).

¹⁴ A ces 2'000 ha urbanisés s'ajoutent encore des surfaces difficilement estimables, utilisées par les voies d'accès, les réseaux divers, etc

¹⁵ Y. AYMON relève au sujet de Verbier, que les employés des différents services de la station ne peuvent plus être logés sur place, car les logements sont financièrement inaccessibles ; ils doivent être logés ailleurs dans la vallée.

- Le développement des résidences secondaires cause une dépréciation du produit touristique (Y. AYMONT), par des atteintes au paysage, les volets clos, etc. Il hypothéquerait ainsi l'avenir du tourisme sur le long terme.
- La croissance continue des logements, plus faible que la croissance de la population, fait augmenter le nombre des logements par habitant. Alors qu'en Suisse la moyenne se situe à 494 appartements pour 1000 habitants, en Valais elle est de 694 appartements par habitants en 2000 [RÜTTER *et al.* 2001 : 96]. Cependant, malgré ce nombre de logements particulièrement élevé, la pénurie d'appartements est très présente dans certaines régions.
- Le nombre des lits non loués dépassent actuellement en Valais celui des lits loués, en particulier dans le Centre et le Bas-Valais. Or, les lits non loués sont les hébergements les moins occupés ; en outre, ils présentent la valeur ajoutée¹⁶ la plus faible de tous les hébergements. Ainsi RÜTTER *et al.* [2001 : 75], estiment-ils qu'actuellement en Valais, les touristes résidant dans leur propre logement, dépensent par jour trois à quatre fois moins que ceux résidant à l'hôtel et deux fois moins que ceux résidant dans un appartement en location. Au niveau des emplois créés, les trois hébergements conservent le même classement. Il apparaît donc que l'intérêt collectif, tant économique que social, est perdant si l'hébergement en résidences secondaires domine. Or, rappelons que le tourisme n'est supportable que si la collectivité ne doit pas assumer par l'imposition tous les coûts de l'activité touristique. Cette remarque est d'autant plus pertinente que, dans la plupart des communes touristiques, la part des résidences secondaires est supérieure à celle des logements permanents¹⁷.

Certaines communes présentent même uniquement un développement de ce type d'hébergement alors que ce ne sont pas des communes touristiques. Y. AYMONT préfère en ce sens parler d'un développement immobilier plutôt que d'un développement touristique car aucun emploi touristique n'est créé.

En ce qui concerne l'intérêt du tourisme, la réflexion est la même. Les lits non loués sont autant de « lits froids », qui ne sont pas exploitables et rapportent peu. Cependant, pour financer tant les organes de promotion du tourisme que les services touristiques dans les stations, des hébergements à forte valeur ajoutée sont nécessaires. Les résidences secondaires, même si elles génèrent des gains immobiliers et des recettes fiscales, ne « peuvent pas faire vivre les infrastructures de base d'une station comme les infrastructures et les commerces »¹⁸. Un tourisme de qualité et en bonne santé financière nécessite des lits « chauds ». Rappelons en effet que l'hébergement est l'activité économique touristique la plus importante en Valais [RÜTTER *et al.* 2001 : 14].

Le problème des lits froids ne concerne pas directement le Haut-Valais car moins de 60 % des lits en résidences secondaires sont mis en location à des tiers.

- Y. AYMONT souligne qu'un développement axé sur les résidences secondaires dans les petites stations touristiques, n'est pas une solution viable. Ces stations « vont droit dans le mur » car le jour où la zone à bâtir sera complètement construite, il n'y aura plus de revenus.

¹⁶ Selon RÜTTER *et al.* [2001 : 28], la valeur ajoutée « correspond à l'accroissement de valeur généré par une entreprise pendant une période déterminée ».

¹⁷ La surface bâtie occupée par les logements secondaires est donc parfois également supérieure à celle occupée par les logements principaux.

¹⁸ Peter FURGER, administrateur de Crans-Montana-Aminona, cité dans FRAGNIERE [20.10.2004 : 20].

3.5.1.3. Diminution du nombre des lits loués

3.5.1.3.a) Diminution du nombre des lits loués en parahôtellerie

Constats et tendances :

- La diminution du nombre des lits loués en parahôtellerie est très nette depuis 1987, avec une perte de 40'000 lits entre 1987 et 2001¹⁹.
- La baisse du nombre des lits loués en parahôtellerie est due pour l'essentiel à la diminution des lits en chalets et appartements de vacances (environ 30'000 lits de moins entre 1989 et 2001).
- Le nombre des lits loués dans la parahôtellerie est soumis à de fortes fluctuations année après année, contrairement au nombre des lits dans l'hôtellerie.

Causes :

- Le nombre de lits par appartement a diminué en raison de l'augmentation du confort et de l'introduction de nouvelles taxes.
- Une part des appartements de vacances est retirée du marché de la location car ceux-ci sont occupés comme résidences secondaires ou comme résidences principales.
- Une part des appartements à louer ne trouve plus preneur ou n'est plus en l'état d'être louée.
- Les appartements et chalets de vacances sont plus rentables s'ils sont vendus comme résidences secondaires qu'exploités. Pour cette raison, l'exploitation des hébergements locatifs touristiques est, en Valais, peu professionnalisée [PLANVAL 1999 : 35].
- Les hébergements locatifs appartiennent en majorité à des privés. Le nombre des lits loués sur le marché dépend donc grandement de la volonté des propriétaires privés et est difficilement contrôlable. Ces dernières années, la mise en location des appartements de vacances en Valais a faibli, et en particulier chez les propriétaires valaisans [Idem : 3].

Conséquences :

- Dans les chalets et appartements de vacances, le nombre des lits loués est désormais inférieur à celui des lits non loués :
 - « Entre 1977/78 et 1992/93, le nombre de lits non loués a augmenté de 80 % en Valais alors que celui des lits loués n'a progressé que de 3 %. D'un point de vue économique, la tendance va dans la mauvaise direction (...) » [PLANVAL 1999 : 25].
 - « En 1985/86, la part des lits loués représentait le 38 % du total des lits valaisans en appartements de vacances ; en 1992/93, cette part atteignait 50 % (environ 130'400 lits loués et 130'000 lits non loués) » [Ibid.].
- Or, les hébergements locatifs sont un pilier essentiel du tourisme de séjour valaisan. La diminution des lits loués au profit des lits non loués (à plus faible valeur ajoutée) entraîne une baisse des retombées économiques pour la station, et de la productivité à l'hectare.

¹⁹ Les données statistiques à notre disposition nous permettent de le vérifier à l'échelle cantonale mais pas à celle des communes.

3.5.1.3.b) « Déclin » de l'hôtellerie

Constats :

- Au niveau cantonal, le nombre des lits hôteliers n'a quasiment pas évolué depuis 1979. Néanmoins, le nombre des établissements hôteliers a décliné (Y. AYMON).
- Dans le Haut-Valais, entre 1995 et 2000, la capacité hôtelière a cru de 500 lits, dans toutes les régions socio-économiques - et surtout dans la région Oestlich Raron-Brig - de cette partie du canton. Le Haut-Valais se révèle très attractif pour les hôtels.
- Par contre, le Valais central a perdu 450 lits d'hôtels durant la même période. La région de Sierre a perdu à elle seule plus de 350 lits. Rappelons que cette partie du canton concentre la plus forte part cantonale de la parahôtellerie.
Le Bas-Valais présente pour sa part une stabilité du nombre des lits hôteliers, car la nette baisse des lits d'hôtels dans la région St-Maurice-Monthey (-230 lits) est compensée par une croissance dans la région Martigny-Entremont.

Causes :

- Les problèmes internes à l'hôtellerie, tels que des coûts élevés, la faiblesse des revenus, les charges de travail, etc. grèvent les exploitations hôtelières. En outre, la raréfaction des prêts [PUIPPE 2003 ; 10], ajoutée aux prix des terrains, aux coûts de construction et d'exploitation qui sont les plus élevés du monde [*Ibid.*] défavorisent les hôteliers désireux de s'établir.
- Faute de rentabilité, les hôtels sont menacés par un cercle vicieux : diminution du confort entraînant une baisse des prix, et aussi des rendements à la baisse, entraînant à leur tour encore plus de difficultés à rénover et améliorer le confort, etc.
- Dans une station, l'emplacement le plus favorable pour un hôtel est le centre de l'agglomération. Or, le centre des agglomérations est l'endroit le plus convoité et par conséquent le plus cher ; les utilisations du sol qui rapportent le plus, y sont privilégiées (services ou logements à haute valeur ajoutée). Les hôtels - pour beaucoup encore de petites entreprises familiales - relèveraient à majorité d'investissements privés en Valais et ne peuvent être construits là où les terrains sont chers.
- L'hôtellerie n'est pas concurrentielle face aux résidences secondaires au niveau des gains à court terme. Comme nous l'avons dit *supra*, la spéculation foncière limite l'accès au sol dans les stations attractives, et la spéculation immobilière ne favorise que des constructions à rendement immédiats. Avec des prix fonciers qui explosent, les hôteliers qui veulent s'installer n'en ont pas les moyens²⁰.
- La spéculation foncière ne permet plus aux hôtels d'être suffisamment rentables, « puisque la valeur de ceux-ci, s'ils doivent être vendus ou remis, atteint des montants disproportionnés en raison du boum immobilier qui les entourent »²¹.
- La spéculation incite les hôteliers à se transformer en promoteurs et à transformer leur hôtel en résidences secondaires. C'est le cas par exemple à Crans-Montana, où en quelques mois en 2004, dix hôtels ont été fermés pour être reconvertis en appartements à vendre [BUCHS 17.06.2004 : 64].

²⁰ Dans le cas français, ORIGET DU CLUZEAU [2001 : 12] note que : « pour ce qui est des hébergements en dur (hôtellerie), il est clair que la demande généralisée va vers davantage d'espace, soit la composante la plus coûteuse de l'investissement : s'agissant d'investissements à retour lent, 20 ans en moyenne, la décision de réaliser une surface par unité d'habitat plus spacieuse est particulièrement difficile à prendre ».

²¹ Y. AYMON, cité dans FRAGNIERE [20.10.2004 : 20].

Conséquences :

- L'hôtellerie, décline dans bien des communes. Elle est pourtant tant en termes d'utilisation du sol, que de valeur ajoutée et d'emplois créés le mode d'hébergement le plus efficient. Le Haut-Valais, où les hôtels prospèrent, réalise avec une capacité d'accueil moindre un bénéfice supérieur aux deux autres parties du canton. Grâce à la prépondérance de l'hôtellerie dans le Haut-Valais, les deux-tiers du chiffre d'affaires du secteur de l'hébergement touristique sont réalisés dans cette région [RÜTTER *et al.* 2001 : 14].

La viabilité des lieux de villégiature est mise en péril à long terme : « sans hôtellerie forte, point de tourisme prospère et respectueux de l'environnement » [PUIPPE 2003 ; 10]. L'hôtellerie est le « fer de lance du tourisme » [*Ibid.*] en Valais.

- Pour les stations, sans hôtels, il n'y a plus de manifestations possibles : Eric BALET, directeur de Téléverbier dit ainsi : « A Verbier, (...) il suffit aujourd'hui que deux ou trois hôtels ferment pour qu'une partie de nos *Event's* ne puissent plus s'organiser »²². Cela sous-entend : moins d'animation, moins de publicité et une perte d'attractivité pour la station. A terme, il s'ensuit une baisse des retombées collectives du tourisme et une dépréciation du produit touristique.

3.5.1.4. Prépondérance de la parahôtellerie dans les lits loués²³

Constats et tendances :

- Dans les lits loués, la proportion de la parahôtellerie est nettement supérieure à celle de l'hôtellerie. Cette caractéristique n'est pas propre au Valais, puisque tant les Grisons que l'Oberland bernois, autres régions orientées sur le tourisme alpin, ont une capacité d'accueil nettement en faveur de la parahôtellerie. Néanmoins, dans le cas du Valais, la répartition des lits est beaucoup plus tranchée pour ce type d'hébergement (84 % et 16 %). Sur l'ensemble des lits touristiques, l'hôtellerie ne représente qu'une part minime des lits face à la parahôtellerie (louée et non louée).
- La part des chalets et appartements de vacances dans la parahôtellerie louée est majoritaire (68 % de la parahôtellerie et 58 % du total des lits loués) ; de plus, elle est en croissance.
- La proportion des lits d'hôtellerie gagne néanmoins, quoique très lentement, du terrain par rapport à la parahôtellerie louée.
- A l'échelle communale, la répartition modale hôtellerie-parahôtellerie dans les lits loués est mieux équilibrée dans les communes haut-valaisannes.
- L'orientation vers la parahôtellerie est en majorité l'affaire du Valais romand, notamment de stations comme Nendaz, Crans-Montana, Verbier, Champéry, Veysonnaz.

Causes :

- Les touristes recherchent plus d'indépendance, notamment les familles, principales clientes des hébergements locatifs.
- Les investissements de construction et d'exploitation sont plus faibles pour la parahôtellerie que pour l'hôtellerie.
- La proportion importante des lits en parahôtellerie est le résultat du boum immobilier des années 1960 à 1980.

²² Cité dans FRAGNIERE [20.10.2004 : 20].

²³ Pour rappel, nous regroupons dans les lits loués tant la parahôtellerie, dans ses diverses formes d'hébergement, que l'hôtellerie.

- La parahôtellerie est « plus intéressante pour les recettes fiscales du canton »²⁴.

Conséquences :

- La parahôtellerie est la forme d'hébergement la plus consommatrice en sol, et d'autant plus, lorsque comme en Valais, elle est composée à majorité de chalets et d'appartements de vacances. Dans les communes où la parahôtellerie est très développée, l'urbanisation est extensive et souvent dispersée (Centre du Valais et Bas-Valais)
- Les lits de parahôtellerie loués se regroupent dans le Valais central et en particulier dans les stations où l'hôtellerie décline. Le centre du Valais présente la densification la plus faible pour les lits loués, essentiellement car le nombre des lits en chalets et appartements de vacances y est important.
- En bref, le rapport parahôtellerie/hôtellerie montre que les formes d'hébergement extensives et à faible valeur ajoutée l'emportent sur les formes compactes et à forte valeur ajoutée.

3.5.1.5. Faible occupation globale des lits touristiques

3.5.1.5.a) Baisse du taux d'occupation annuel

Constats et tendances :

- Le taux d'occupation des lits loués en Valais (hôtellerie et parahôtellerie) n'atteint que 15,9 %.
- L'hôtellerie est la forme d'hébergement la plus occupée en Valais (35 %) et la seule dont le taux d'occupation est en augmentation (+ 9 % de 1979 à 2001). Le Haut-Valais est bien plus occupé que le reste du canton car il a plus de 60 % des lits d'hôtels.
- L'occupation des lits loués en parahôtellerie décline depuis le début des années 1990. Le taux d'occupation annuel de la parahôtellerie en 2001 atteint à peine 12 %.
- L'occupation des résidences secondaires est très faible et d'autant plus lorsqu'elles ne sont occupées que par leurs propriétaires. Difficilement estimable, elle serait néanmoins en baisse.

Causes :

- La cause essentielle est la diminution du nombre des nuitées depuis la fin des années 1980.
- Par ailleurs, il est possible qu'une part des nuitées dans la parahôtellerie ne soit pas prise en compte ; dans cette catégorie, le décompte des nuitées est bien moins précis que pour l'hôtellerie et certains propriétaires auraient tendance à sous-estimer leur nombre de nuitées pour diminuer la taxe de séjour²⁵.
- Pour les lits non loués, sentiment de lassitude et envie de changer de destination peuvent expliquer l'érosion de la fréquentation.

Conséquences :

- La capacité d'accueil actuelle est sous-exploitée. Les conséquences sont selon PLANVAL [1999 : 14] : « une utilisation du sol disproportionnée, des équipements

²⁴ Fernand NANCHEN, président de Lens, cité dans FRAGNIERE [20.10.2004 : 20].

²⁵ Remarque de T. AMMANN et G. CAVIN.

publics surdimensionnés, des services régionaux sous-exploités, une rentabilité affaiblie, une capacité de rénovation réduite, des rentrées fiscales plus faibles et une valeur ajoutée amoindrie ».

- Les inconvénients engendrés par l'urbanisation touristique peinent à être compensés par les retombées collectives positives du tourisme.
- La baisse de l'occupation peut engendrer des difficultés de rentabilisation des hébergements et de financement de leur rénovation. Or, des hébergements de basse qualité, ou en mauvais état, sont incompatibles avec les exigences de qualité, propre aux demandes touristiques helvétique et internationale.
- Les lits rapportent de moins en moins et mettent en péril le tourisme. Dans certaines stations, on trouve même des lits que F. NANCHEN²⁶ a qualifié de « congelés », qui ne produisent quasi rien : ce sont des lits en friche, inutilisés par leur propriétaires et plus aux normes de la location. La seule station de Crans-Montana-Aminona²⁷ compte 2000 appartements dans ce cas.
- Tous les lits loués en Valais ne sont pas des lits chauds. Les lits en chalets et appartements de vacances sont souvent plutôt tièdes que chauds si l'on tient compte de leur occupation annuelle.
- Les résidences secondaires continuent à se développer alors même que la plupart sont peu occupées ; en même temps, il manque de locations pour les touristes en pleine saison (durant les pics de fréquentation) et pour les indigènes désirant s'établir sur place.

3.5.1.5.b) Accentuation saisonnière de la fréquentation

Constats et tendances :

- Avec les Grisons, le Valais est la seule région de Suisse où le tourisme d'hiver l'emporte sur le tourisme d'été dans une proportion de 53-47 % [SDET 2001 : 4]. Malgré le manque de neige récurrent, le tourisme de sports d'hiver prend de plus en plus la priorité, sans conserver obligatoirement un lien avec le ski alpin.
- Dans toutes les formes d'hébergement, la demande est de plus en plus axée sur la saison d'hiver. Le Haut-Valais n'est pas concerné, car il reste essentiellement fréquenté en été. Le déséquilibre saisonnier se renforce.
- La plus grande variation de l'occupation entre l'été et l'hiver concerne les chalets et appartements de vacances.

Causes :

- L'infrastructure et la superstructure touristiques valaisannes²⁸ ont été développées avant tout pour exploiter la saison d'hiver et concentrées sur le développement du ski. Le Valais est une destination d'été moins attractive et moins médiatisée que l'hiver, rivalisant difficilement avec les destinations de bord de mer à la belle saison.

Conséquences :

- Renforcement de la saisonnalité, au profit de l'hiver et sur des périodes de pointes de plus en plus courtes [PLANVAL 1999 : 32] nécessitant un maximum d'hébergements et d'infrastructures alors.

²⁶ Cité dans ZUBER [7-8/2004 : 13]

²⁷ Cité dans [Ibid.].

²⁸ Selon le sens donné dans le point 2.2.2.1.b) de la partie théorique de ce travail.

- En s'axant sur la seule saison hivernale, les stations touristiques pourraient voir le taux d'occupation des lits en été baisser sensiblement. Cependant, « la parahôtellerie unisaisonnière, tout comme l'hôtellerie unisaisonnière, ne possède aucune base d'existence sûre » [FST, OFAT 1985 : 251].
- En hiver, les pics de fréquentation nécessitent un grand nombre d'hébergements et d'infrastructures diverses, faiblement occupées et rentabilisées le reste de l'année.

Arrivés au terme de cette synthèse, nous reprenons dans le point suivant sous la forme d'un diagnostic les principaux déficits de fonctionnement de l'hébergement et leurs conséquences en termes d'utilisation du sol.

3.5.2. Diagnostic de l'hébergement touristique et incidences sur l'utilisation du sol

Le rôle d'un diagnostic est de relever à la fois les forces et les faiblesses d'une réalité ; contrevenant quelque peu à cette définition, nous ne considérons ici que les faiblesses de l'hébergement touristique valaisan et leurs répercussions sur le sol. Ces éléments ainsi que les principales tendances sont condensés dans la figure ci-dessous.



Diagnostic : HEBERGEMENT TOURISTIQUE	« Symptômes » : UTILISATION DU SOL	TENDANCES
Constats de base		
• Croissance globale de la capacité d'accueil	Extension de l'urbanisation en montagne	↑
• Croissance du nombre de lits non loués (résidences secondaires)	Forte occupation du sol pour une faible valeur ajoutée (lits froids), mitage des territoires, atteintes au paysage, phénomènes spéculatifs	↑
• Diminution du nombre de lits loués	Baisse de la rentabilité des surfaces urbanisées, génère le besoin de nouveaux lits loués par compensation, fragilisation du tourisme	↑
• Lits loués : faible proportion des lits hôteliers par rapport aux lits parahôteliers ; déclin de l'hôtellerie	« Monopole » de la parahôtellerie, plus extensive que l'hôtellerie, déclin de l'hébergement à la plus forte valeur ajoutée et le plus efficient pour le sol	↗
• Lits loués : prédominance des chalets et appartements de vacances dans la parahôtellerie, faible diversité des formes d'hébergement	Prédominance des formes les plus extensives dans la parahôtellerie louée, peu d'alternatives plus efficientes pour le sol	↗
Facteurs aggravants		
• Baisse du taux d'occupation annuel de la parahôtellerie et des résidences secondaires	Utilisation du sol disproportionnée et peu rentable, volets clos, fragilisation du tourisme, perte de qualité du cadre bâti, lits froids	↑
• Croissance du déséquilibre des nuitées hiver/été dans l'hébergement (loué et non loué)	Tourisme unisaisonnier et fragilisé, grands besoins en hébergement pour une courte période, urbanisation peu justifiée	↑
 Croissance marquée  Croissance faible		

Figure 8 : Diagnostic de l'hébergement touristique, répercussions sur l'utilisation du sol et tendances

Afin de mettre en relation les éléments du diagnostic et leur localisation géographique, nous avons également établi une typologie des communes.

3.5.3. Typologie des communes

Par la mise en place d'une typologie des communes valaisannes, nous souhaitons finalement associer les éléments du diagnostic et leur localisation géographique. Les communes représentées dans la *carte 30* sont uniquement celles dont la structure d'hébergement touristique est problématique pour une utilisation mesurée du sol.

Nous avons établi le classement communes en « croisant » les résultats des différentes cartes présentées dans le point 3.3.²⁹. Nous avons retenu les entités géographiques présentant le comportement suivant :

- celles dont la proportion de résidences secondaires en 2000 dépasse la moitié des logements totaux et dont la croissance en unités sur dix ans est marquée³⁰ ;
- celles dont l'hôtellerie décline entre 1995 et 2000 ;
- celles dont le taux d'utilisation annuel est inférieur à la moyenne cantonale (15,9 %) ou dont l'occupation est surtout hivernale (c'est-à-dire dont le taux d'occupation estival est inférieur à la moyenne cantonale de 13,1 %).

Le classement regroupe sept types de communes (*carte 30*) selon leurs caractéristiques. Il illustre le fait que les communes « à risque » sont en majorité des communes du centre du Valais.

3.6. CONCLUSION

Nous avons montré dans le diagnostic ci-dessus les répercussions sur le sol des dysfonctionnements de l'hébergement valaisan. Les tendances sont à la hausse, pour la plupart des problèmes relevés, et laissent présager une poursuite de l'urbanisation touristique en montagne dans les années à venir. Elle devra compter avec un espace largement urbanisé, puisque à l'heure actuelle 3,1 % du territoire cantonal sont construits en 1992/97 ; cela peut certes paraître dérisoire, mais mis en rapport avec la surface utilisable du canton, le résultat prend une autre dimension.

La gestion du tourisme est plus que jamais un enjeu pour l'avenir ; elle ne se limite pas à la seule économie de sol. Pour corriger les dysfonctionnements actuels du système touristique, nous estimons qu'il s'agit prioritairement d'évoluer vers la réalisation de quatre **objectifs**³¹, qui nous serviront de repère pour la suite de ce travail) surtout dans la partie romande du canton.

- limiter le développement des résidences secondaires et en particulier des résidences individuelles ;
- favoriser l'hôtellerie ;
- favoriser les lits en parahôtellerie qui sont loués (lits chauds) ;
- améliorer l'occupation des lits et diminuer l'écart saisonnier dans la fréquentation.

²⁹ Nous travaillons sur l'échantillon des principales communes touristiques du Valais, déjà considéré auparavant.








³⁰ Les informations sont tirées de la carte de l'évolution des résidences secondaires de 1990 à 2000 et complétées ou revues par l'apport des entretiens et de la littérature.

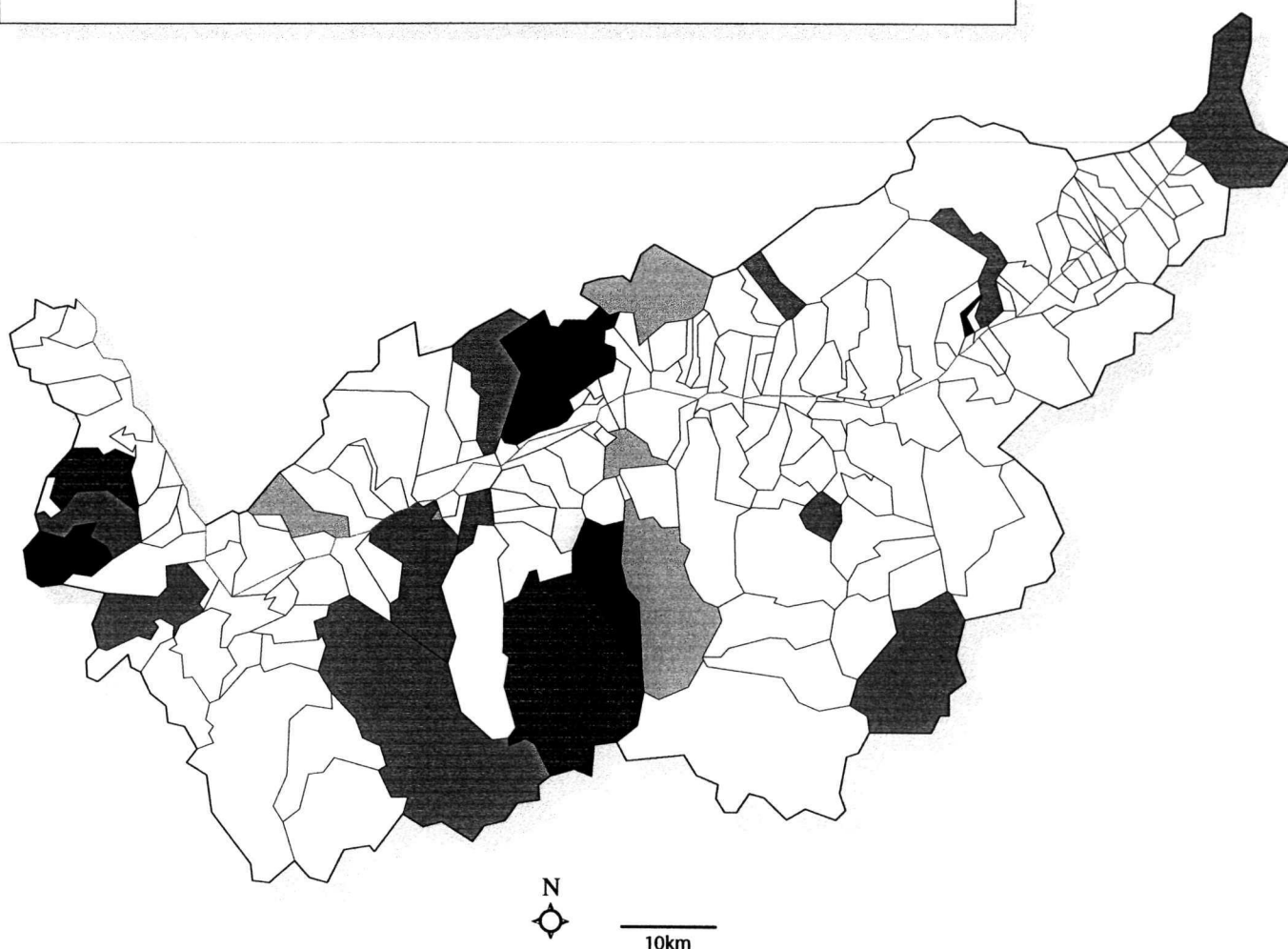
³¹ Ces objectifs sont globalement les mêmes que ceux mis en relief par les autorités publiques valaisannes, nous aurons l'occasion d'y revenir.

Typologie des principales communes touristiques problématiques*

Typologie des communes touristiques selon les caractéristiques de leurs moyens d'hébergement

Typologie:

-  **Communes de type 1 :** Communes présentant une croissance des résidences secondaires (lits non loués)
-  **Communes de type 2 :** Communes présentant une capacité hôtelière en baisse
-  **Communes de type 3 :** Communes présentant une occupation des lits loués annuellement faible ou très saisonnière
-  **Communes de type 4 :** Communes cumulant une croissance des résidences secondaires (lits non loués) et une capacité hôtelière en baisse
-  **Communes de type 5 :** Communes cumulant une croissance des résidences secondaires (lits non loués) et une faible occupation des lits loués
-  **Communes de type 6 :** Communes cumulant une capacité hôtelière en baisse et une faible occupation des lits loués
-  **Communes de type 7 :** Communes cumulant une croissance des résidences secondaires (lits non loués), une capacité hôtelière en baisse et une faible occupation des lits loués



* dont la structure d'hébergement est préjudiciable
à une utilisation mesurée du sol

4

Conclusion

Pour conclure cette partie, nous constatons que l'hébergement touristique développé de manière intensive dans les régions alpines, a amené le « gonflement de la fonction résidentielle » [PREAU 1982 : 137] des communes de montagne, prenant le pas sur d'autres fonctions du sol. L'emprise de l'urbanisation est d'autant plus nette dans les zones ayant axé leur développement touristique sur des structures parahôtelières.

La tendance actuelle est à une croissance continue de la capacité d'accueil des stations touristiques. Elle relève en majorité de lits en résidences secondaires, les formes les plus extensives et les moins occupées ; les surfaces construites sont donc de moins en moins rentabilisées.

Les formes d'hébergement qui croissent sont également celles qui ont la valeur ajoutée la plus faible. La capacité d'accueil des lieux de villégiature est en extension, mais le bénéfice collectif et touristique baisse, proportionnellement au nombre de lits.

La prise en compte des mécanismes du marché foncier est essentielle pour comprendre l'évolution touristique et les choix faits par les acteurs du tourisme en matière d'hébergement. Le marché foncier et le système touristique s'influencent mutuellement, sans toutefois s'autoréguler. Non seulement, le développement actuel ne garantit pas une utilisation rationnelle du sol, mais il engendre des coûts économiques, sociaux et environnementaux ; l'enjeu de la gestion du tourisme dépasse donc celui de la maîtrise de l'urbanisation dans les régions alpines.

Il revient à la puissance publique de mettre en place des correctifs, notamment sous la forme de mesures législatives, pour inclure la satisfaction du bien collectif dans le fonctionnement du système touristique.

Deuxième partie B

Réponse institutionnelle : l'aménagement du territoire

« Investir l'espace par un aménagement touristique, qui recouvre des formes d'une extrême diversité, nécessite de le situer dans un processus de planification qui tienne compte d'objectifs à dominante sociale, économique et spatiale »

[CAZES, LANQUAR 2000 ; 5]

1

Introduction : action publique et politiques publiques, ou l'intégration du bien collectif

Dans nos pays occidentaux néo-libéraux, l'Etat a perdu sa puissance de contrôle au profit d'un rôle de régulation sociale [MULLER, SUREL 1998 : 9]. Son action, qui prend le nom d'**action publique**¹, tient désormais pour l'essentiel à la mise en œuvre de **politiques publiques**, définies comme :

« l'ensemble des décisions de différents niveaux juridiques et d'actions, cohérentes et ciblées vers des objectifs que les acteurs compétents, privés, corporatistes ou étatiques, prennent ou appliquent dans le but de résoudre un problème social »².

Il revient à la collectivité, armée de bases légales et constitutionnelles, de résoudre les problèmes sociaux, ou en tout cas de réduire leurs effets.

La **gestion du territoire**³ par exemple, comprise comme les pratiques individuelles ou collectives ayant trait au territoire [BRIDEL 1995 Tome 1 : 24], est une source de problèmes pour la collectivité, dans le sens où elle n'assure pas un développement harmonieux et rationnel du territoire. Dans le chapitre précédent, nous avons mis en évidence cette situation avec le tourisme ; nous avons observé en effet, que les lois des marchés, et surtout du marché foncier, satisfont les intérêts particuliers sans intégrer d'elles-mêmes la garantie d'un développement favorable à l'intérêt commun.

C'est pourquoi, les pouvoirs publics ont le devoir d'intervenir - de préférence *a priori* - pour planifier, maîtriser et coordonner ce développement. Dans notre cas d'étude, le premier défi - mais de loin pas le seul - généré par l'hébergement touristique est celui d'une utilisation rationnelle et mesurée du sol. Il s'inscrit dans le cadre d'action de l'aménagement du territoire, compris comme « l'armature de l'action des collectivités publiques dans et sur leurs territoires » [*Idem* : 25].

Dans cette partie, nous allons spécifiquement nous concentrer sur l'instrument institutionnel de l'aménagement du territoire, compris comme une réponse aux défis générés par le tourisme. Comme cet instrument est, par nature, directement dépendant de la structure fédéraliste, il nous faut l'envisager d'abord à l'échelle fédérale, puis à l'échelle cantonale.

¹ L'action publique « désigne le processus par lequel sont élaborés et mis en place des programmes d'action publiques, c'est-à-dire des dispositifs politico-administratifs coordonnés en principe autour d'objectifs explicites » [MULLER, SUREL 1998 : 13].

² KNOEPFEL *et al.* [1998] cité dans THIERSTEIN et DECOUTERE [2003 : 151].

³ Sous-entendue ici sans intervention publique de régulation.

2

L'aménagement du territoire, volet spatial de l'action publique fédérale

Nous l'avons dit, la composition fédéraliste de la Suisse, nous impose d'envisager en premier lieu la strate supérieure de l'administration, qui définit le cadre d'action et l'orientation de la politique des cantons.

Nous commencerons par définir l'aménagement du territoire (AT) et les principaux concepts qui lui sont attachés. Nous mettrons également en relief ses enjeux, avant de nous centrer sur ses bases légales et son fonctionnement dans le système administratif helvétique.

Comme nous privilégions l'état actuel de la politique d'AT, il nous est impossible d'ignorer les apports récents du concept de développement durable ; ils déterminent en partie les objectifs qui sont formulés aujourd'hui en matière d'organisation du territoire.

Mais avant tout dans ce chapitre, commençons par envisager brièvement le cadre global d'action de l'autorité publique et ses principales manifestations.

2.1. L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE : DEFINITIONS ET ENJEUX

Selon l'Office fédéral de l'aménagement du territoire⁴ (OFAT) [OFAT 1998 : 35], l'aménagement du territoire peut être défini comme :

« la coordination préalable des activités ayant des effets sur l'organisation du territoire et leur orientation à long terme. Le terme générique d'aménagement du territoire englobe tous les plans d'aménagement des collectivités publiques à tous les niveaux de l'Etat, dans tous les domaines sectoriels (transports, environnement, économie, société, etc.) ».

Le terme d'**aménagement** désigne une action réfléchie impliquant une transformation. Elle consiste à déterminer des objectifs, à évaluer les conséquences des mesures prévues ; toute action de ce type sous-entend donc une certaine représentation du futur [BRIDEL 1995 Tome 1 : 29 ; OFAT 1982 : 23]. En effet, dans ce domaine de l'action publique plus que tout autre peut-être, la prise en considération du futur est primordiale : la puissance publique planifie son territoire afin d'en obtenir un état à venir souhaitable.

L'instrument principal de l'AT est le **plan**, qui « doit canaliser les actions sur le territoire, soit dans le sens du maintien de la situation, soit dans celui d'une transformation. Il ne peut être totalement séparé ni des actions de conservation, ni des projets ; il constitue leur préalable, leur condition de cohérence avec des buts plus généraux » [*Ibid.*].

⁴ L'OFAT a été renommée et correspond maintenant à l'Office du développement territorial (ODT).

Il s'agit donc pour l'AT de planifier et d'organiser les différentes activités qui exercent des effets sur l'organisation du territoire⁵, de façon à parvenir à une action cohérente et garantissant une utilisation rationnelle du sol.

Dans le cas de l'AT en Suisse, ces fonctions sont primordiales tant il est vrai que « toute l'histoire de l'aménagement du territoire helvétique est traversée par l'idée que nous vivons sur un territoire limité et fini, et que nous devons en faire un usage parcimonieux (...) » [BRIDEL 1995 Tome 1 : 82].

2.2. L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EN SUISSE

Dans ce point consacré à l'AT en Suisse, nous accordons une attention toute particulière à ses bases légales, ainsi qu'à la répartition des fonctions et des instruments de l'aménagement dans la structure fédérale. Il nous semble néanmoins important de commencer par étudier l'évolution historique de l'AT dans notre pays.

2.2.1. Historique

Pour rédiger cette brève partie historique sur l'AT en Suisse, nous nous sommes inspirés du premier tome du *Manuel d'aménagement du territoire en Suisse romande* [1995] de BRIDEL et d'un texte de l'OFAT [1985 : 23-24].

L'AT n'apparaît dans le vocabulaire et la scène politique suisses qu'aux alentours de la Deuxième Guerre mondiale. Il existe certes des antécédents à l'aménagement du territoire qui ont aussi exercé un rôle de planification, mais en étant plus spécifiques à certaines zones du territoire ; c'est le cas par exemple de l'urbanisme⁶.

Malgré un soutien parlementaire et la création de l'Association Suisse pour le Plan d'Aménagement National (ASPAN) en 1943, l'AT demeure embryonnaire jusqu'à la décennie des années 1960, qui marque un tournant décisif.

L'intérêt marqué de se doter d'une politique d'aménagement nationale⁷ fait alors suite aux pressions exercées sur le sol par la croissance débridée des activités humaines, et notamment des activités touristiques⁸. Les réactions de mécontentement de la part de l'opinion publique dénoncent un laisser-faire en matière d'utilisation du sol. BRIDEL [1995 Tome 1 : 45] décrit cette période comme une « époque de surchauffe, époque d'inégalités sociales accrues, époque où se nouent les conflits qui ne vont pas tarder à éclater ».

Le véritable tournant dans l'histoire de l'AT helvétique se dessine en 1969 avec l'acceptation par le peuple de deux articles constitutionnels, établissant les compétences de la

⁵ Cela passe donc par la recherche d'un compromis optimal entre les différents acteurs du territoire (agriculteurs, protecteurs de la nature, promoteurs immobiliers, promoteurs du tourisme, etc.).

⁶ L'urbanisme a précédé l'aménagement du territoire ; il désigne « l'étude des méthodes et principes permettant de créer et de gérer les habitats humains, mais aussi l'application de ces méthodes » [BRIDEL 1995 Tome 1 : 29]. L'aménagement du territoire est un concept plus englobant que l'urbanisme ; il comprend « l'organisation générale des activités, des équipements et des usages des ressources naturelles dans leurs relations à l'espace géographique » [Ibid.].

⁷ Le Conseil fédéral commence à cette période à poser les bases d'une politique fédérale en matière d'aménagement du territoire et crée des instituts de recherche et des commissions travaillant sur le sujet. L'aménagement de territoire est l'objet de discussions mouvementées au sein du parlement.

⁸ La croissance des résidences secondaires est particulièrement forte en montagne à cette époque, rappelons-le.

Confédération en matière d'AT et lui garantissant un cadre légal d'action. L'introduction des **articles 22ter et 22quater** dans la Constitution ouvrent ainsi une place à une future législation sur l'organisation du territoire.

En attendant une loi en la matière, l'**Arrêté fédéral urgent (AFU)** voté par les Chambres fédérales en 1972, institue des mesures urgentes en matière d'aménagement du territoire et vise à protéger le paysage des constructions rapides et peu maîtrisées, en particulier dans les régions touristiques⁹. L'AFU donne l'opportunité aux cantons de protéger leur territoire de l'urbanisation.

La première **Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)**, acceptée par les Chambres en 1974, est rejetée devant le peuple en 1976. Après modification, elle est finalement acceptée le 22 juin 1979 et entre en vigueur le 1^{er} janvier 1980. Son acceptation est facilitée par un contexte de croissance des constructions, qui sont dispersées, peu maîtrisées et engendre une diminution des surfaces à bâtir et le renchérissement du sol¹⁰. L'aménagement du territoire détient dès lors sa légitimité politique et possède un cadre d'action et de compétences. Examinons dans le point suivant en quoi la LAT sert de base législative à la stratégie territoriale helvétique.

2.2.2. Bases légales de l'AT en Suisse : la LAT et l'OAT

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979 fournit les bases légales de l'AT en Suisse. Elle présente les buts à atteindre dans la politique d'aménagement, les principes régissant cette dernière, ainsi que les mesures de la Confédération dans le domaine et la répartition des compétences.

Le **but premier** de l'aménagement est formulé dans l'article 1 : il s'agit de **veiller à une utilisation mesurée du sol**¹¹. La réalisation de ce but passe notamment par une coordination des activités ayant des effets sur l'organisation du territoire et une occupation du territoire rationnelle et harmonieuse. Dans l'exercice de l'aménagement, il s'agit aussi de tenir compte des données naturelles (protection des bases naturelles de la vie), des besoins de la population et de l'économie (notamment, par un milieu bâti favorisant l'habitat et les activités économiques).

Au titre des **principes** de l'AT, la LAT cite :

- la préservation du paysage ;
- la limitation de l'urbanisation¹² et l'aménagement des territoires réservés à l'habitat et les activités économiques en fonction des besoins de la population ;
- l'implantation rationnelle des infrastructures et équipements publics sur l'ensemble du territoire.

⁹ Certains cantons, dont le Valais, ne disposent en effet pas de loi adéquate en la matière.

¹⁰ La protection du sol est donc un domaine récent, pratiquement inconnu il y a 25 ans encore. Selon l'OFS [1996 B : 3] : « naguère, le sol n'était donc considéré que comme un bien commercialisable et consommable ».

¹¹ Selon RUEGG [2003 : 169], cette expression est devenue un véritable mot d'ordre pour l'AT en Suisse. Pourtant, l'expression n'est pas formulée comme une injonction impérative, et aucune définition quantitative n'aide à préciser ce principe.

¹² L'urbanisation doit être orientée selon le principe d'une décentralisation concentrée urbanisation concentrée en des centres secondaires plutôt qu'étalée).

Concernant les **mesures** d'aménagement, la LAT ne présente en détail que deux instruments : le plan directeur et le plan d'affectation. Le texte de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT) vient compléter celui de la LAT. Il définit les outils de planification qui permettent d'atteindre les objectifs fixés par la loi.

Nous fondant sur les écrits de ces deux textes de loi, nous consacrons un point particulier au passage en revue des instruments de planification ainsi qu'à l'organisation fonctionnelle de l'AT en Suisse.

2.2.3. Répartition fonctionnelle et instruments d'actions de l'AT

L'AT est organisé conformément à la structure fédéraliste de la Suisse et au principe de subsidiarité¹³ [DA CUNHA, RUEGG 2003: 8]. Dans la pratique, l'AT fonctionne en incluant la Confédération, les cantons et les communes, et les organismes qui correspondent à chacun de ces échelons [OFAT 1985 : 25]. La LAT impose à ces différents acteurs d'établir des plans d'aménagement en veillant à les faire concorder.

Dans la suite de ce point, nous envisageons les différents échelons institutionnels de l'AT et y associons les instruments de planification à leur disposition ; le *schéma* ci-dessous synthétise la situation.

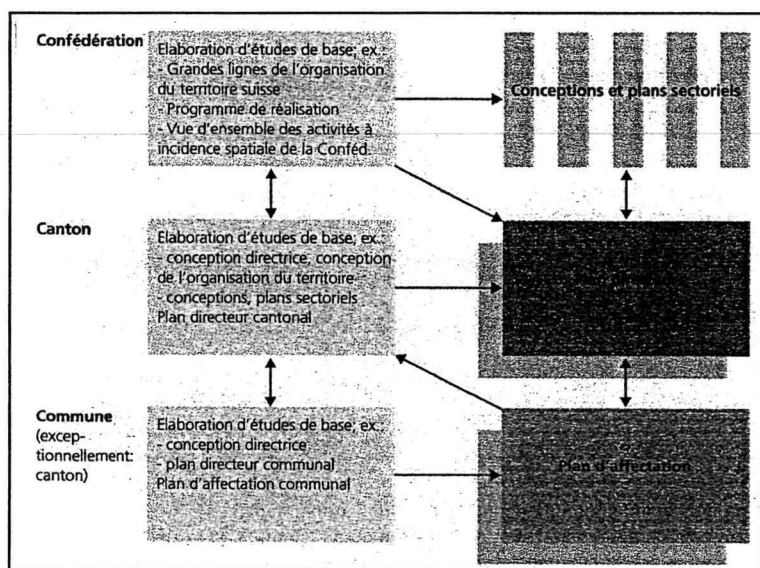


Figure 9 : Les instruments de l'aménagement du territoire

Tiré de OFAT [1998 : 21]

2.2.3.1. Niveau fédéral

Comme le prévoit la Constitution, la Confédération doit se borner à édicter des principes [OFAT 1985 : 25]. Selon des choix de planification stratégique, elle élabore une **planification directrice** de son territoire (conception directrice d'AT), véritable programme d'action en matière d'aménagement.

¹³ Le principe de subsidiarité valorise une approche « locale » de l'AT ; il est mis en évidence dans l'art. 2 de la LAT : « Les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches ».

Afin d'établir une concordance entre les différentes activités à incidences spatiales qui touchent le territoire fédéral et de les orienter, la Confédération élabore aussi des **plans sectoriels** (exemple : agriculture, armée, transports, etc.), sur la base des objectifs et des principes de la LAT. La fonction de ces plans est « d'harmoniser les différents objectifs sectoriels et les buts de la politique d'AT » [WACHTER 2003 : 189].

2.2.3.2. Niveau cantonal

Il revient aux cantons l'essentiel de la mise en œuvre des stratégies d'AT. Il leur incombe d'édicter les prescriptions nécessaires à l'application de la LAT [art. 36, al. 1] et d'y régler les problèmes particuliers.

Sur la base des conceptions directrices et plans sectoriels de la Confédération, les cantons établissent leur propre **planification directrice**. Elle concrétise l'agencement spatial souhaité sur le territoire cantonal¹⁴, défini suite à des **études de bases**, et « a force obligatoire pour les autorités cantonales, les communes, et sous réserve de l'approbation du Conseil fédéral, la Confédération ainsi que les cantons voisins » [OFS 2002 B : 259].

Le **plan directeur cantonal** (PDc), résultat de la planification directrice, est l'instrument par excellence de l'AT. Sous la forme d'un texte accompagné d'une carte, le PDc est un instrument de coordination qui lie les autorités fédérales, cantonales et communales, dans le cadre de leurs compétences [LAT, art. 6 à 11 et OAT, art. 4 à 12]. Au minimum, il définit la façon de coordonner les activités ayant des effets spatiaux, l'ordre de leur mise en œuvre et les moyens nécessaires. Les décisions inscrites dans le PDc ont force obligatoire pour la coordination future des projets à incidence spatiale. Le PDc doit obtenir l'approbation du Conseil fédéral ; il doit en outre être réexaminé intégralement tous les 10 ans. La LAT envisage donc l'AT comme une tâche continue [RUEGG 2003 : 170] dont les outils de planification doivent être régulièrement mis à jour.

2.2.3.3. Niveau communal

Le PDc fixe des indications quant au zonage, mais elles n'ont pas force d'obligation. Ce sont les **plans d'affectation**, coordonnés avec le PDc¹⁵ et établis au niveau communal, qui fixent le mode d'utilisation du sol ; le zonage¹⁶ établi dans ces plans a force de normes impératives. En ce sens, les plans d'affectation « fixent le mode d'utilisation du sol : ils opèrent avant tout la séparation fondamentale entre les zones à bâtir et celles qui ne le sont pas » [OFAT 1985 : 27] ; ils attribuent à chaque parcelle une affectation particulière. Pour tous les propriétaires fonciers, tant les autorités que les particuliers, ils ont force obligatoire.

Les plans d'affectation prennent le relais des plans de zone établis depuis longtemps par les communes. Ils sont complétés par des **règlements des zones et des constructions**¹⁷, également établis par les communes ; ensemble, « ils définissent en détail le mode et la

¹⁴ Elle désigne notamment les surfaces agricoles, les surfaces à protéger et les surfaces à risques, et elle définit l'état et le développement souhaité de l'urbanisation, des transports et communications, de l'approvisionnement ainsi que des constructions et installations publiques [LAT, art. 6].

¹⁵ Les plans d'affectation sont coordonnés aussi avec d'éventuels documents rédigés au plan régional.

¹⁶ Le zonage est un processus au cours duquel des règles d'affectation du sol sont établies. Le territoire est alors globalement subdivisé entre des zones à bâtir, des zones agricoles, des zones de protection et la forêt. La LAT inclut encore des zones spéciales introduitables par les cantons [LAT, art. 14 à 18].

¹⁷ Appelé aussi police des constructions : les normes en vigueur visent notamment à garantir la sécurité, la salubrité, l'esthétique ou l'accès lors de constructions.

mesure de l'utilisation des zones » [OFS 2002 : 259]. La commune peut en outre établir des **plans à l'échelle locale**, comme des plans de quartiers par exemple.

2.2.3.4. Population

La participation de la population à l'aménagement du territoire n'est pas réservée aux propriétaires fonciers devant se conformer aux règlements édictés par les autorités¹⁸. En effet, la LAT [art. 4] inclut la participation des citoyens¹⁹. Les autorités doivent informer la population de leurs objectifs et décisions en matière d'aménagement du territoire (par la mise à l'enquête), veiller à sa **participation** dans l'établissement de plans et lui garantir un **droit de recours**. La participation de la population est fondamentale car chacun contribue à dessiner le territoire.

Pour envisager de la manière la plus fidèle qui soit l'AT en Suisse, il s'agit de l'appréhender avec un concept qui lui semble aujourd'hui, à tort peut-être, indissociable : le développement durable.

2.3. AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Depuis quelques années, les autorités helvétiques ont inséré parmi les objectifs des politiques publiques, et en particulier des politiques d'aménagement, la mise en œuvre du développement durable (DD).

L'étude de l'aménagement ne saurait donc être complète sans envisager également le développement durable.

2.3.1. Le développement durable : historique et définition d'un concept

Le DD est actuellement un concept très à la mode, utilisé dans les contextes les plus divers et pas toujours les plus appropriés. De ce fait, le DD est souvent éloigné de son sens initial et quelque peu « dénaturé ». Il convient donc de rétablir le concept dans son contexte historique et de spécifier la définition que nous retenons dans ce travail.

2.3.1.1. Historique : des contestations écologiques au Sommet du développement durable

Le concept de développement durable trouve son origine dans la mise en cause dès 1968 par les **mouvements écologistes** de l'idée d'une croissance économique à tout prix. Les différentes crises sociales, économiques et écologiques qui bouleversent les sociétés occidentales dévoilent en effet les limites et les incidences d'une croissance débridée et attirent l'attention sur la nécessité d'une alternative pratique au « maldéveloppement » [DA CUNHA 2003 : 14].

¹⁸ Rappelons en effet qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente [LAT, art. 22, al. 1].

¹⁹ L'AT se veut donc une démarche participative, qui favorise des approches du bas vers le haut (*bottom-up*).

La Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement de Stockholm (1972) [BRIDEL 1995 Tome 1 : 54] stimule les revendications écologistes et dessine les contours du concept de DD, alors dénommé « écodéveloppement ».

Peu à peu, notamment sous la pression de l'opinion publique, les revendications écologiques sont intégrées dans les programmes électoraux de la plupart des partis politiques [CHIFFELLE 2003 : 1]. A la fin des années 1970, tous les pays occidentaux ont produit « un **corpus législatif de normes environnementales** assez conséquent » [DA CUNHA 2003 : 15].

En Suisse, une attention toute particulière est accordée aux problèmes engendrés par un développement du tourisme alpin rapide et peu maîtrisé : on craint la destruction des paysages par l'octroi massif de concessions pour les remontées mécaniques et par le développement en grand des résidences secondaires²⁰.

Le concept de DD est défini en 1987 par la Commission Mondiale pour l'Environnement et le Développement ; la véritable médiatisation du DD intervient avec la **Conférence des Nations Unies pour l'Environnement et le Développement à Rio** (Sommet de la Terre de Rio), en 1992. Le DD trouve un écho à l'échelle mondiale, puisque lors de ce sommet les 182 Etats participant s'engagent, par la signature notamment de la *Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement*²¹, à élaborer et appliquer des stratégies pour un DD dans leurs diverses politiques nationales et internationales.

A cette occasion est lancé un programme d'action pour le XXI^e siècle (**Agenda 21**), qui regroupe les objectifs et stratégies d'un DD pour la planète. Le Sommet de Rio, même s'il se focalise surtout sur la facette environnementale du DD, marque un tournant décisif dans l'histoire de ce concept ; selon CHIFFELLE [2003 : 1] : « Rio représente (...) l'expression mondiale de la mise en cause de l'adéquation entre développement technico-économique et progrès humain, réfutation initiée en 1968 » et une « première « officialisation » mondiale du développement durable » [*ibid.*].

Depuis Rio, l'accent a été mis sur un **élargissement du concept aux dimensions économiques et sociales**²², et sur sa mise en pratique. Le Sommet mondial du développement durable de Johannesburg (2002), vise à établir un état des lieux des réalisations en matière de DD, dix ans après Rio et souligne que l'objectif du DD représente une tâche permanente en perpétuelle évolution et adaptation [THIERSTEIN, DECOUTERE 2003 : 143].

2.3.1.2. Le développement durable : définition

La définition du développement durable (DD) qui fait autorité - parmi les diverses interprétations que l'on trouve dans la littérature - est celle produite par la Commission Mondiale pour l'Environnement et le Développement (appelée aussi « Commission Brundtland ») en 1987 :

²⁰ On remarque qu'en Suisse, la toile de fond qui a favorisé l'émergence du DD est globalement la même que celle qui a favorisé la mise en place de l'AT.

²¹ La *Déclaration de Rio* est le document de base, qui regroupe 27 principes d'action.

²² Le DD reste souvent encore associé à la protection de l'environnement ; la raison de cette association erronée, est certainement liée à l'origine du concept.

« Le **développement durable** est un développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins »²³.

Dans son intention première, le DD répond à l'idée que le développement doit retrouver sa finalité originelle, à savoir l'amélioration de la qualité de vie des individus [DA CUNHA 2003 : 17]. Le DD est orienté par des principes éthiques et il intègre l'idée d'une responsabilité par rapport à l'avenir, fondée sur l'équité entre générations et régions du monde²⁴ et devant remplacer un droit global de disposer du futur [CF 2002 : 8].

Le DD repose sur un **concept normatif à trois dimensions**, qui implique une prise en compte équivalente des trois volets de la vie humaine : social, environnemental et économique²⁵. Selon DUBUIS-GENOUD [2003 : 203] : « le DD se conçoit (...) comme une démarche soucieuse d'environnement, économiquement performante et assurant un service à la population » ; être une démarche, le DD s'en réclame aussi puisqu'au-delà d'une dimension conceptuelle, le DD se veut d'abord une philosophie d'action, une « idée régulatrice » [THIERSTEIN, DECOUTERE 2003 : 143], « à partir de laquelle la société peut construire son avenir à long terme » [DUBUIS-GENOUD 2003 : 197]. Au niveau pratique, tout le défi posé par le DD réside dans la mise en œuvre de stratégies doublement voire triplement gagnantes.

Le DD n'est pas immuable mais demande à être réinterprété et reformulé en fonction du contexte historique [CF 2002 : 9]. Il se pose comme un effort constant, une « tâche permanente d'intégration des trois dimensions » [DUBUIS-GENOUD 2003 : 203] et devant inspirer sans cesse « le processus d'apprentissage et d'organisation » [CF 2002 : 9].

Le DD n'est pas conçu comme une imposition par le haut (*top-down*), mais une stratégie du bas vers le haut (*bottom-up*), dans laquelle les individus définissent leurs propres besoins pour formuler des règles sociales.

Contrairement à une idée parfois en vigueur, l'enjeu du DD « n'est pas de conserver les choses en l'état, mais de préserver les capacités de résilience des territoires, c'est-à-dire l'aptitude des différents systèmes économique, social et physique à se reproduire dans le long terme en s'adaptant et en se renouvelant » [DA CUNHA 2003 : 22].

A noter encore que la promotion du DD importe aussi de promouvoir les principes de précaution, du pollueur-payeur et de la responsabilité civile, « puisqu'ils constituent les conditions fondamentales d'un comportement économique, environnemental et social viable à long terme et à tous les niveaux » [CF 2002 : 9].

La *figure* ci-dessous tiré de DA CUNHA [2003] reprend les éléments évoqués dans ce point et illustre la mise en réseau des trois dimensions intégrées au DD.

²³ Cité dans CHASSANDE [2002 : 10].

²⁴ Cette idée correspond à la notion de solidarité territoriale ou géographique : éviter ou diminuer les disparités de développement entre les territoires [par exemple entre les régions de plaine développées et les régions de montagne défavorisées] [CHIFFELLE 2003 : 2]. La perspective temporelle du DD correspond aux notions de solidarités intragénérationnelle et intergénérationnelle : éviter ou diminuer les disparités à l'intérieur d'une même génération et entre les différentes générations.

²⁵ Dans une perspective durabiliste : écologiquement, le prélèvement des ressources naturelles ne doit pas être supérieur à la capacité naturelle de régénération des écosystèmes et de production des ressources ; économiquement, le revenu par tête doit être maintenu ou accru dans le temps ; socialement, le maintien du lien social doit être garanti. Cette relation tripartite dans le DD est parfois nommée le « triangle de durabilité ».

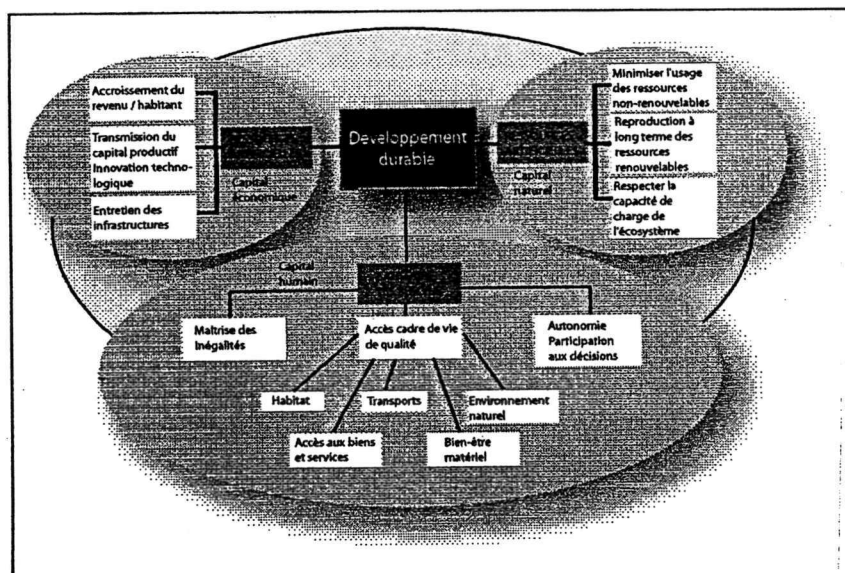


Figure 10 : Les trois dimensions du DD et leurs enjeux
Tiré de DA CUNHA [2003 : 18].

2.3.2. La Suisse et le développement durable

Par ses **protocoles internationaux**, la Suisse s'est engagée à plusieurs reprises à intégrer les objectifs du DD tant dans sa politique internationale que nationale.

Le traité le plus significatif à laquelle la Suisse s'est associée est évidemment celui de Rio en 1992. Hormis cela, la Suisse est engagée dans différents accords et traités visant à une promotion, respectivement une instauration du DD. Dans le cadre de notre sujet, nous ne nous centrons ici que sur les principaux traités qui concernent les régions de montagnes. Commençons par noter qu'à l'occasion du sommet de Rio, la Suisse a joué un rôle particulier dans la promotion du DD dans les régions de montagne ; cela a abouti notamment à la rédaction du chapitre 13 du texte *Action 21*. Ce chapitre est consacré particulièrement à une gestion durable des montagnes, sous le titre de « Gestion des écosystèmes fragiles : mise en valeur durable des montagnes » ; un titre évocateur qui révèle non seulement une prise de conscience de la fragilité des montagnes, mais encore de la nécessité de politiques de développement durable dans ces espaces. Avec ce chapitre, il a été reconnu à l'échelle mondiale que les montagnes, par les ressources, le cadre de vie et la diversité qu'elles offrent, sont des éléments « indispensables à la survie de l'écosystème mondial »²⁶.

Précédemment à cet engagement, la Suisse a signé en 1991, avec huit pays européens et la Communauté européenne, un accord qui pourrait à bien des égards être considéré comme un préalable à l'échelle réduite du chapitre 13 d'*Action 21*. En effet, la **Convention sur la protection des Alpes**, appelée aussi *Convention alpine*, a pour objectif de mettre en place au niveau international des conditions favorables à une gestion durable de la chaîne alpine.

Par le biais de ce traité de droit international, la Confédération Helvétique s'est soumise à l'accord suivant :

« Les parties contractantes, dans le respect des principes de précautions, du pollueur-payeur et de coopération, assurent une politique globale de préservation et de protection des Alpes en prenant en considération de façon équitable les intérêts de tous les Etats alpins, de leurs régions alpines ainsi que de la Communauté économique européenne tout en utilisant avec

²⁶ *Action 21*, Chapitre 13, 13.1. Tiré de www.un.org.

discernement les ressources et en les exploitant de façon durable » [Convention alpine, art. 2, al. 1].

Pour compléter la *Convention*, divers protocoles d'application ont été élaborés et portent sur les domaines suivants : forêts de montagne, agriculture de montagne, protection des sols, énergie, protection de la nature et entretien des paysages, aménagement du territoire et développement durable, tourisme et transports. Pour l'heure, la Suisse a renoncé à la ratification de la Convention et à la signature des protocoles, car les cantons alpins se sont opposés au projet, lui reprochant « de privilégier unilatéralement les impératifs de l'écologie sur ceux de l'économie » [BORNET 1995 : 8].

Plus que le chapitre 13 d'*Action 21* ou la *Convention alpine*, c'est l'**Année Internationale de la Montagne** qui a focalisé l'attention publique sur la cause des montagnes. Cette entreprise de l'ONU, relayée en Suisse par l'Office fédérale du développement territorial (ODT) et par la Direction du développement et de la coopération (DDC), a coïncidé avec la tenue du Sommet mondial sur le développement durable à Johannesburg en 2002 (Rio + 10). Le développement durable des régions de montagne y représentait l'un des six thèmes de discussion prioritaires. C'est à cette occasion d'ailleurs qu'une nouvelle initiative en faveur des montagnes a été mise en place, mettant une fois de plus au jour l'importance des problèmes qui touchent ces écosystèmes, et surtout la nécessité d'une action durable. Un **Partenariat international pour la mise en valeur durable des régions de montagne** a été lancé le 2 septembre de la même année.

A l'échelle nationale, la Confédération a assuré le suivi des engagements du Sommet de la Terre de 1992 en créant en mars 1993 un comité interdépartemental (CI-Rio), composé de directeurs d'offices, et chargé de coordonner l'ensemble des travaux de suivi du Sommet de la Terre. En quelques années, le concept de DD a connu une diffusion rapide dans les politiques fédérales ; c'est devenu un terme incontournable [RUEGG 2003 : 172].

En ancrant le DD dans la nouvelle **Constitution fédérale** de 1999 [art. 2 et art. 73], la Suisse a souligné l'importance de ce principe dans sa politique globale à venir - le DD est élevé au rang d'objectif national [CF 2002 : 2] - et s'est engagée de manière explicite [INFRAS/ORL/C.E.A.T. 2001 : 11] à référer lois, programmes, conceptions et projets à venir au DD.

Les objectifs du Conseil fédéral en matière de DD ont été formulés par écrit à deux reprises en 1997 et 2002 dans des *Stratégies pour le développement durable*. La *Stratégie 2002 pour le développement durable* se fonde sur la nouvelle Constitution et sur la Conception de Rio ; elle « obéit à une approche globale et vise à une intégration des principes du développement durable sur tout le territoire et dans tous les domaines politiques » [CF 2002 : 1]. Pour le Conseil fédéral, le DD n'est pas une politique sectorielle supplémentaire mais « une idée régulatrice à intégrer dans toutes les politiques sectorielles » [CF 2002 : 11].

La tâche d'assurer un DD du territoire suisse a été confiée à l'aménagement du territoire.

2.3.3. L'aménagement du territoire, instrument du développement durable

C'est à l'Office fédérale du développement territorial (ODT) qu'a été attribuée par le Conseil fédéral la gestion du dossier « Développement durable »²⁷. En conséquence, c'est par

²⁷ Le concept de DD a été officiellement intégré à la politique suisse de l'organisation du territoire avec les *Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse* publiée par l'OFAT en 1996 [INFRAS/ORL/C.E.A.T.

l'intermédiaire de l'aménagement du territoire que la Confédération compte concrétiser ses objectifs en termes de durabilité.

Ce choix ne tient pas du hasard puisque « en raison de ses fonctions de coordination, de pesée des intérêts et de compensation, la politique d'organisation du territoire a **les meilleures prédispositions** pour intégrer le principe de durabilité » [INFRAS/ORL/C.E.A.T. 2001 : 13], en cherchant une harmonie entre la société, l'économie et l'environnement.

Second argument donné par les autorités fédérales pour justifier ce choix, les objectifs contenus dans la LAT. Même si la LAT (1979) précède l'émergence du concept de DD (et ne peut donc y faire une quelconque allusion), elle contient déjà implicitement - notamment dans l'article 1 - des objectifs et principes proches de ceux formulés par le DD²⁸. Ce sont par exemple : « protéger les bases naturelles de la vie (dimension environnementale), créer des conditions spatiales favorables à l'exercice des activités économiques (dimension économique), prendre en compte les besoins de la population et créer un milieu bâti harmonieusement aménagé (dimension sociale) » [INFRAS/ORL/C.E.A.T. 2001 : 5].

Un troisième argument, mis en relief par DA CUNHA et RUEGG, insiste sur le fait que l'AT bénéficie d'une solide expérience au niveau local, niveau privilégié pour la mise en œuvre du DD²⁹. De ce fait, « il incarne une politique de DD partant de la base » [WACHTER 2003 : 185].

Il résulte de cette apparente proximité entre les objectifs de l'AT et ceux du DD que la « mission » des services de l'aménagement ne semble donc pas être profondément bouleversée par l'apposition du DD comme philosophie d'action [DUBUIS-GENOUD 2003 : 197]. Tout au plus, l'AT ne se focalise-t-il plus essentiellement sur des aspects d'utilisation du sol, pour prendre davantage en considération des aspects tels que les réseaux spatiaux, les relations internationales et les infrastructures.

Toutefois, AT et DD ne doivent pas être confondus [RUEGG 2003 : 174-176]. La LAT est une loi-cadre qui permet la réalisation du DD dans sa forme définie par l'*Agenda 21*, mais ne la force pas. La réalisation du DD et le choix de sa forme et de ses manifestations est ensuite laissée aux soins des autorités en charge de l'AT. En effet, « l'incorporation des objectifs de durabilité est laissée à l'appréciation des cantons » [INFRAS/ORL/C.E.A.T. 2001 : 21] ; cela fait de la **planification directrice cantonale l'outil privilégié pour un politique de durabilité** en Suisse. Elle sert de « médiatrice entre les impératifs locaux et ceux d'ordre supérieur et doit pour cela procéder à une pesée des intérêts en présence » [INFRAS/ORL/C.E.A.T. 2001 : 14].

Le DD apporte néanmoins une **nouvelle dynamique** [DA CUNHA, RUEGG dir. 2003 : ix] pour l'AT. La citation suivante, tirée de DA CUNHA [2003 : 13] résume bien l'enjeu autour du DD :

« Ethique du changement, le DD offre une grille de lecture des mutations accélérées que connaissent les territoires et un référentiel utile pour la conception et l'élaboration des politiques publiques. Appelant le lien entre recherche et action, la notion peut s'appliquer aux différentes échelles de décision et d'action. Un de ses principaux apports est de **faire évoluer les principes et les cadres de l'aménagement** des villes et du territoire en intégrant de nouveaux enjeux économiques, sociaux et environnementaux »

2001 : 13] ; cette démarche précède l'adoption par le Conseil fédéral de la stratégie « Le développement durable en Suisse » en 1997.

²⁸ La LAT fonde donc la légalité et la légitimité d'une action durable [RUEGG 2003 : 170].

²⁹ Le DD doit être organisé à l'échelle nationale mais mis en œuvre d'abord à l'échelle locale : idée de *Think globally, act locally*.

Le *tableau* ci-dessous donne un aperçu des objectifs de DD appliqués à l'AT.

Objectifs généraux du développement durable	Objectifs du développement durable appliqués à l'aménagement du territoire
Préserver et restaurer le sol, les surfaces, la fertilité des terres	Réduire le trafic en harmonisant le développement de l'urbanisation et les transports publics et promouvoir un tourisme compatible avec l'environnement
Maintenir et promouvoir la santé, le bien-être, la sécurité	Garantir la qualité de l'environnement, protéger la population des dangers naturels ainsi que des nuisances et des risques produits par le traitement des déchets et les décharges
Conserver la diversité des espèces	Mettre en réseau, sauvegarder et valoriser les paysages intacts et proches de l'état naturel
Maintenir et encourager la qualité et l'efficacité des infrastructures et des prestations de service public	Viser une décentralisation concentrée des activités économiques, des fonctions dévolues aux centres et des pôles urbains
Maintenir et promouvoir la compétitivité	Garantir l'accès au facteur de production sol dans des pôles de développement
Réduire la consommation d'énergie	Utiliser l'énergie de manière efficace et rationnelle Garantir l'accès aux services de base dans les domaines de l'énergie et des télécommunications
Maintenir et encourager la solidarité, la communauté, la cohésion sociale, la justice	Conserver et mettre en valeur les paysages ruraux par une exploitation agricole naturelle
Maintenir et encourager l'identité et la culture	Protéger les sites construits et les paysages typiques dignes d'être conservés

Tableau 21 : Objectifs généraux du développement durable et aménagement durable des territoires

Tiré de INFRAS/ORL/C.E.A.T. [2001 : 22]

Les **grands défis** se posant à la politique d'organisation du territoire sous l'angle du DD [INFRAS/ORL/C.E.A.T. 2001 : 14] sont de :

- limiter l'extension de l'urbanisation et sa dispersion dans le territoire (limitation à long terme de la croissance), afin d'utiliser le sol de manière mesurée et de préserver les ressources ;
- contrer l'amplification des disparités régionales entre les zones qui prospèrent et celles qui reculent, pour rétablir un équilibre régional ;
- contrer la transformation de l'espace rural due à la désagrarisation et à la progression des activités de loisirs.

Le lien entre l'AT et le DD dans la politique fédérale a été rendu effectif par la publication des *Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse*.

2.3.4. Les grandes lignes de l'organisation du territoire suisse

Intégrant les objectifs en matière de durabilité, la politique suisse d'organisation du territoire est fondée depuis 1996 sur *Les Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse*. Les autorités helvétiques, partant du double constat que « laisser se développer les tendances qui se dessinent conduirait à un gaspillage non maîtrisable des surfaces et à une

dégradation des paysages » et que la dispersion de l'urbanisation remet en cause l'équilibre écologique et le DD [OFAT 1996 : 35], y proposent un « **ensemble cohérent de principes** appelés à orienter l'action de la Confédération dans l'accomplissement de ses tâches à incidences spatiales » [Idem : 5]. Avec les *Grandes lignes*, les différents niveaux administratifs, qui fonctionnent sur des bases légales, des conceptions et des plans à respecter, trouvent un cadre de référence nécessaire et une base de coordination des intérêts en présence. Ce cadre de référence se veut suffisamment solide pour « faire face aux différentes possibilités d'évolution » tout en offrant une marge de manoeuvre [Idem : 35].

Le texte des *Grandes lignes* présente un ensemble de **stratégies** servant d'orientation générale à la politique d'organisation du territoire. Le but poursuivi est d'« organiser l'utilisation du sol et le développement de l'habitat de telle sorte qu'ils soient compatibles avec l'économie, le social et l'écologie » [THIERSTEIN, DECOUTERE 2003 : 144]. La *figure 11* en donne un aperçu résumé.

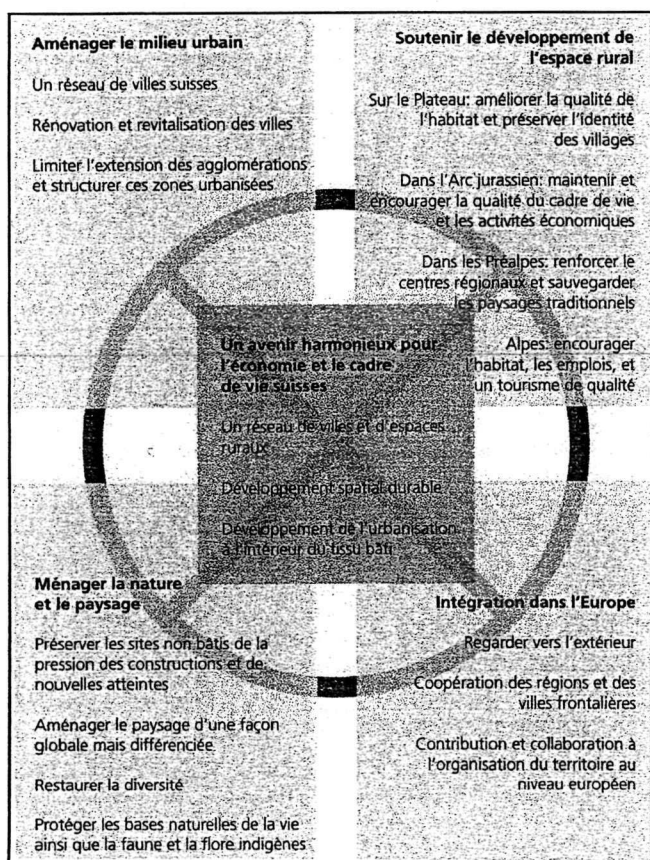


Figure 11 : Les stratégies helvétiques d'organisation du territoire

Tiré de OFAT [1996 : 37]

Comme on le remarque dans cette figure - qui nous semble assez explicite pour ne pas la commenter outre mesure - les objectifs consacrés à l'espace rural sont répartis selon les régions géographiques de la Suisse.

En ce qui concerne les **Préalpes**, les *Grandes lignes* entendent renforcer les centres régionaux et sauvegarder les paysages traditionnels. Cela passe par la satisfaction des conditions suivantes [OFAT 1996 : 52-53] :

- l'entretien et l'aménagement d'infrastructures adaptées aux besoins des entreprises ;
- la mise en place de conditions favorables pour l'habitat ;

- le maintien du paysage rural traditionnel, dont l'importance historique, écologique et récréative est fondamentale.

Pour les **Alpes**, la Confédération souhaite encourager l'habitat et les emplois et promouvoir un tourisme de qualité ; cela présuppose [OFAT 1996 : 53-54] :

- la mise en valeur des possibilités de développement propres aux Alpes (énergie hydraulique, diversité naturelle et culturelle, etc.) ;
- la mise en réseau des villages de montagne avec les petits centres régionaux³⁰ ;
- l'amélioration de la qualité de l'habitat dans les villages de montagne ;
- le maintien de l'agriculture de montagne ;
- de favoriser l'hôtellerie et de limiter les résidences secondaires ;
- de réduire les nuisances dues au trafic ;
- de développer qualitativement le tourisme d'hiver par une offre d'activités « douces ».

L'accent mis sur le développement durable dans l'organisation du territoire suisse a encore été renforcé dans la *Stratégie 2002 pour le développement durable* du Conseil fédéral. Elle tient compte notamment de la motion Nabholz du 4 octobre 2000 qui « charge le Conseil fédéral d'élaborer un programme d'exécution dans le domaine de l'AT, afin de mettre un frein à la consommation de sol galopante que connaît la Suisse »³¹.

Pour tendre à un aménagement durable du territoire le Conseil fédéral entend poursuivre les objectifs suivants, regroupés dans le *tableau* ci-dessous :

Aménagement durable du territoire suisse	
-	concrétiser les <i>Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse</i> , en particulier par la rénovation et l'urbanisation vers l'intérieur ;
-	axer les conceptions et les plans directeurs de la Confédération davantage sur le DD et tendre à une coordination accrue des plans sectoriels ;
-	exploiter toutes les potentialités de l'instrument qu'est le PDC dans la collaboration entre les cantons et y intégrer plus systématiquement les critères du DD ;
-	étudier le système actuel des plans d'affectations et développer des critères pour un DD de l'urbanisation ;
-	donner des impulsions pour une collaboration accrue entre les cantons et entre les communes dans le domaine de l'AT ;
-	renforcer en général la coopération entre AT, encouragement à la construction de logements, gestions des logements et industrie de la construction ;
-	donner des impulsions pour la politique de localisation des grandes infrastructures à forte fréquentation ; soutenir les projets pilotes et leur évaluation ;
-	tendre à une organisation des zones urbanisées favorable à l'activité physique (besoins d'espace pour le mouvement, le sport et les loisirs) ;
-	élaborer un suivi (objectifs, effets et réalisations) de la politique d'organisation du territoire.

Tableau 22 : Programme fédéral d'actions « Aménagement durable du territoire »

Extrait de CF [2002 : 27-28]³²

³⁰ Comme le remarque l'OFAT dans les *Grandes lignes* [1996 : 53], en dehors des stations touristiques et des centres régionaux, la densité de l'habitat est relativement faible dans les Alpes. C'est notamment ce que nous avons mis en relief pour le Valais, dans le chapitre précédent.

³¹ Tiré de la page internet « Plan d'action développement durable du territoire » de l'ODT [www.are.admin.ch/are/fr/raum/nachhaltig/index.html].

³² L'extrait est complété par la page de l'ODT déjà citée [www.are.admin.ch/are/fr/raum/nachhaltig/index.html].

2.4. CONCLUSION

En Suisse, l'AT est l'instrument privilégié pour maîtriser et coordonner les activités à incidences spatiales. Il sert donc de réponse institutionnelle aux problèmes collectifs générés sur le territoire. L'émergence du DD lui donne un nouveau cadre de pensée, véritable optimisation de ses finalités en termes de bien commun.

Dans l'organisation de la politique suisse, il est désormais incontestable, quant au principe, que l'AT « occupe une place déterminante dans la promotion d'un développement durable » [INFRAS/ORL/C.E.A.T. 2001 : 7].

DA CUNHA et RUEGG [dir. 2003 : ix] tempèrent néanmoins ces propos en rappelant qu'en Suisse les procédures de mise en place des instruments d'AT intégrant le DD sont longues. Le DD doit passer par des processus d'apprentissage et d'appropriation, aussi dans le secteur politique, avant d'être mis en oeuvre. Par conséquent, l'adoption par la Confédération des objectifs de DD dans la Constitution, ne sous-entend pas leur application dans la réalité des choix et des pratiques politiques.

Le DD apparaît pourtant comme « le symbole d'une nouvelle conscience, d'une véritable éthique du changement, la matrice d'une nouvelle manière de poser les problèmes du développement » [DA CUNHA 2003 : 15] à différentes échelles géographiques. A terme, l'apport du DD dans les comportements politiques et individuels semble l'élément de réponse le plus approprié aux effets externes engendrés par les activités humaines, et notamment le tourisme.

A ce sujet, CAZES et LANQUAR [2000 : 3] relèvent en effet, non sans intérêt, que « concours de circonstance ou non », l'explosion du tourisme « a coïncidé avec deux mutations profondes de la planification : la valorisation de l'aménagement du territoire au niveau le plus local et l'importance donnée aux questions environnementales conduisant au développement durable ».

3

L'aménagement du territoire en Valais : état de la planification cantonale

Après avoir considéré le cadre fédéral de l'AT, nous nous concentrons dans ce chapitre sur l'AT dans le canton du Valais.

Même si nous privilégions la réponse actuelle, nous retracerons brièvement l'émergence d'une politique de gestion du territoire dans le canton. Ensuite, nous porterons notre attention sur la composition de la planification cantonale, en nous concentrant sur les éléments qui concernent le tourisme et en particulier la gestion des déficits de l'hébergement mis en relief dans la partie précédente.

3.1. L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EN VALAIS : HISTORIQUE

Même si le centre d'intérêt de notre travail se situe dans le cadre contemporain, un bref historique de l'AT valaisan nous permet d'en cerner les contours actuels. Nous nous inspirons de BRIDEL [1995 Tome 1] pour rédiger ce point.

BRIDEL [*idem* : 49] rappelle qu'à ses débuts après la Deuxième Guerre mondiale, l'AT valaisan est mis en place comme un **instrument de promotion économique cantonale**. Il est, à cette période, plus approprié de parler de développement régional que d'aménagement du territoire cantonal, le principal rôle de l'AT étant de renforcer l'attractivité cantonale par la mise à disposition de terrains favorables à l'installation d'entreprises.

L'orientation de l'AT vers un **contrôle des constructions et de l'urbanisation** est à mettre en relation avec le contexte des années 1960. A ce sujet BRIDEL [*ibid.*] à nouveau, relève qu'« avec le développement très rapide des résidences secondaires, l'extension des villes dans la plaine et le développement industriel, le Conseil d'Etat décide d'une part de créer une Commission cantonale des constructions (CCC) en 1967, chargée de délivrer les autorisations de construire, et, d'autre part, de fonder l'Office cantonal de planification, qui gère les plans communaux ».

La gestion des villes et des zones industrielles ne pose pas plus de difficulté que dans les autres régions romandes et « c'est toutefois l'**explosion des grandes stations touristiques qui marque le plus l'aménagement du territoire valaisan** durant cette période, d'une part au travers de la multiplication des appartements à vendre et des résidences secondaires, d'autre part dans l'aménagement de gigantesques champs de ski » [*ibid.*]. L'AT valaisan doit en effet compter avec un dynamisme économique important durant les années 1960, tout en étant **dépourvu d'une législation** adéquate pour contrôler un développement excessif ; pour cette raison, le Valais présente une évolution nettement différente de celle des autres cantons.

En matière de législation, l'AT en Valais a bien à sa disposition notamment l'Ordonnance du 16 mai 1961 (OAIEa) concernant l'exécution de l'arrêté fédéral du 23 mars 1961 sur

l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger³³, mais l'efficacité de ces mesures contraignantes, visant notamment à contrer l'inflation des résidences secondaires, est régulièrement remise en cause³⁴.

D'autres législations fédérales, touchant différents domaines, concernent également le développement du tourisme. Ce sont par exemple la Loi forestière du 11 mai 1910 qui interdit de diminuer la surface forestière du canton, ou plus tard, la Loi cantonale d'application du 16 novembre 1978 de la loi fédérale sur la protection des eaux contre la pollution, qui prévoit la réalisation de plans de quartier et limite la dispersion spatiale de la parahôtellerie. Les contrevenants à ces différentes législations sont toutefois nombreux.

Du côté de la législation toujours, le Valais se sert de l'**Ordonnance d'application (OMAT) du 16 mai 1973 de l'AFU de 1972** pour protéger des surfaces en haute montagne et le long du Rhône, mais préfère cependant renoncer « à soumettre aux effets limitatifs de l'arrêté le reste du territoire cantonal » [BRIDEL 1995 Tome 1 : 52]. Les autorités valaisannes privilégient donc dans l'AFU la question des sites à protéger pour leur beauté à celle des sites à protéger de l'urbanisation incontrôlée ; elles manifestent de ce fait une attitude de méfiance face à des mesures qu'elles jugent inutiles [CLIVAZ 2000 : 322]. CLIVAZ [*ibid.*] note que les autorités cantonales doivent aussi faire face à la résistance des communes soumise aux pressions des propriétaires fonciers.

En matière d'AT le Valais est amené par la mise en place de la LAT en 1980 à réaliser un plan sectoriel « Tourisme et loisirs » dans lequel le canton manifeste son intention de préserver l'environnement dans le domaine du tourisme.

Avec l'adoption par la Confédération de la LAT en 1979, les cantons ont dû mettre en place leur législation en matière d'AT. En Valais, la **Loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT)**, qui a été adoptée en votation populaire en 1987, sert de base légale à l'AT en Valais³⁵. Nous donnons l'essentiel du contenu de la LcAT dans le point suivant.

3.2. LA PLANIFICATION CANTONALE

Avant d'aborder le sujet de la planification cantonale, nous présentons ici un *schéma* en résumant la composition. Nous commenterons chacun des éléments du schéma, en insistant en particulier sur le domaine du tourisme. Pour ce faire, nous nous fondons sur les textes de loi ainsi que sur un document publié par le SAT en 2004, intitulé *Planification cantonale*.

³³ L'arrêté fédéral laisse place en 1983 à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE), aussi appelée Lex Friedrich. Son pendant valaisan est la Loi du 31 janvier 1991 réglant l'application de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (LAIE). Les personnes domiciliées à l'étranger, désireuses d'acquérir un bien immobilier en Suisse, sont soumises à une autorisation préalable de la Confédération.

³⁴ Selon CLIVAZ [2000 : 323], les restrictions d'acquisition, ainsi que leurs renforcements successifs (1974, OAIE), n'ont pas abouti à une limitation dans la construction et dans la vente des chalets et appartements de vacances dans les années 60 et 70 car le Valais est le canton qui octroie le plus grand nombre d'autorisations de 1961 à 1979.

³⁵ Les bases de l'AT au niveau communal en Valais reposent sur la loi sur les constructions de 1924 et sur le Code civil.

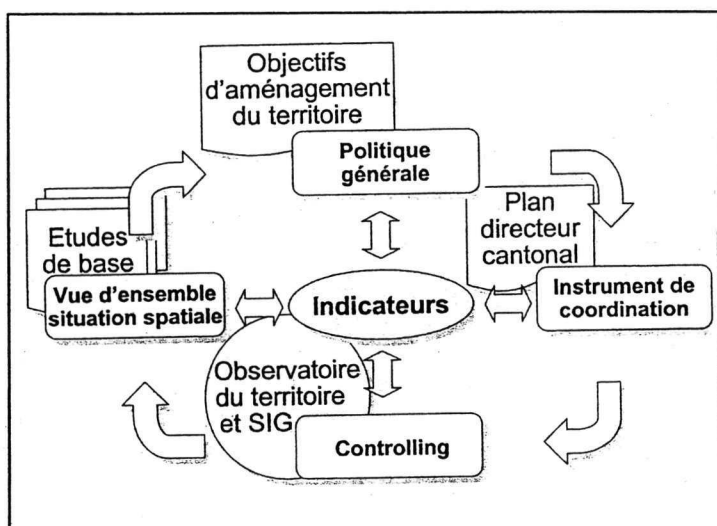


Figure 12 : La planification cantonale en Valais

Source : Ecoscan pour le SAT, 2004

3.2.1. Bases légales

En plus d'intégrer les lois fédérales en matière d'AT (LAT et OAT), l'AT en Valais est régi par la LcAT³⁶, dont le but central cité dans l'article premier est, comme dans la LAT, de **veiller à une utilisation rationnelle et mesurée du sol**. Le second but cité est par contre plus spécifique : il s'agit d'**assurer un développement économique harmonieux** ; quant à la prise en compte des besoins de la population et des données naturelles, elle n'est pas explicitement citée dans les buts de la LcAT, mais sous-entendue dans la référence à la LAT.

L'article 2 cite les principes de l'AT en Valais, formulés comme suit :

Art. 2 Principes

¹Les autorités chargées des tâches d'aménagement veillent, en particulier :

- a) à assurer la qualité de la vie par le respect et la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel et par la promotion d'un habitat de qualité ;
- b) à réduire les disparités régionales et à favoriser le maintien de la population dans son lieu d'habitat ;
- c) à sauvegarder les terres productives et les mayens ;
- d) à promouvoir l'économie et le tourisme en favorisant notamment l'offre de terrains à bâtir ;
- e) à coordonner les activités ayant un effet sur l'organisation du territoire.

On y retrouve ce qui fait la particularité de la LcAT par rapport à la loi fédérale :

- l'accent mis sur la **promotion économique** : il s'agit en effet notamment de promouvoir par l'AT « l'économie et le tourisme en favorisant notamment l'offre de terrains à bâtir ». Dans ce principe, qui peut paraître quelque peu contradictoire avec une utilisation mesurée du sol, on retrouve assurément les bases historiques de l'AT valaisan comme instrument de développement régional ;
- l'accent mis sur la **limitation de l'exode rural** et du dépeuplement des régions périphériques, en réduisant notamment les disparités géographiques ;

³⁶ L'AT se doit aussi de respecter les différentes législations des domaines sur lesquels il intervient. Le lecteur trouvera en annexe une liste des différentes lois fédérales et cantonales qui régissent l'AT valaisan.

- l'accent mis sur le **développement du tourisme**.

En outre, la LcAT consacre dans la partie concernant les zones d'affectation une attention particulière à la zone des mayens, éléments fondamentaux du patrimoine valaisan. Il s'agit de la préserver et de la valoriser comme un lieu de détente pour la population. Théoriquement en zone agricole, les mayens bénéficient de conditions particulières qui les rendent utilisables à des fins touristiques et potentiellement constructibles.

En-dehors de ces éléments spécifiques, la LcAT définit la procédure de l'AT et la répartition des tâches et des compétences des différentes strates administratives. Ils ont été détaillés dans le chapitre consacré à la LAT, nous n'y revenons donc pas.

Les objectifs en matière d'AT ont été apportés postérieurement à la LcAT, dans la *Décision du Grand Conseil du 2 octobre 1992 concernant les objectifs d'AT*. Dans le point suivant, dégageons-en les traits essentiels.

3.2.2. La Décision du Grand Conseil concernant les objectifs d'AT

Le texte de loi de la Décision du Grand Conseil concernant les objectifs d'AT complète la LcAT. Il a été établi en prenant comme source de décision les études de base qui « donnent une vue d'ensemble de la situation spatiale actuelle et indiquent dans les grandes lignes l'état et les options générales de l'aménagement du territoire » [SAT 2004 : 4].

Comme il est spécifié dans l'article 2 du texte en question, le but des *objectifs stratégiques* d'aménagement est de définir la politique générale d'AT en Valais. Cet article ajoute qu'ils « fixent le développement spatial souhaité en tenant compte de l'évolution démographique ainsi que des objectifs et des besoins économiques ».

Les objectifs d'AT sont classés selon différents domaines sectoriels ; ce sont respectivement : « urbanisation », « constructions et installations d'intérêt public », « transport et communication », « tourisme et loisirs », « agriculture », « nature », « paysage et forêt », « approvisionnement », « environnement » et finalement « dangers ».

Parmi les objectifs formulés par le Grand Conseil, nous ne nous sommes pas limités à ceux regroupés sous le secteur « Tourisme et loisirs ». A notre sens, il est pertinent de prendre en compte également d'autres objectifs - en particulier ceux du domaine « urbanisation » - qui sont liés au tourisme et aux coûts qu'il engendre en matière d'utilisation du sol. Les objectifs retenus sont extraits de l'art 3 :

A. Urbanisation

- A.1. Poursuivre une politique d'aménagement du territoire, orientée vers une décentralisation concentrée de l'urbanisation s'appuyant sur des pôles régionaux, étendre l'offre en infrastructures socio-culturelles et créer des nouvelles activités dans les centres et sous-centres régionaux.
- A.2. Délimiter les zones à bâtir nécessaires et adéquates en vue d'assurer le développement souhaité de l'habitat, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme, en prenant en considération les principes d'utilisation mesurée du sol.
- A.3. Empêcher une croissance inadaptée et en particulier limiter l'extension des zones d'habitat, notamment le long des axes de trafic important.
- A.4. Améliorer la mise à disposition et les possibilités d'utilisation du sol sous réserve du droit de propriété et en encourageant une politique foncière active de la part des collectivités publiques.
- A.5. Favoriser la densification à l'intérieur des zones à bâtir ainsi que la mise en œuvre adéquate des zones à bâtir par l'élaboration des plans d'affectation spéciaux et par une mixité appropriée des différentes affectations.
- A.6. Assurer une répartition appropriée entre les zones d'habitat permanents et touristiques.
- A.7. Sauvegarder les sites de valeur et les objets culturels.

D. Tourisme et loisirs

- D.1. Assurer un rapport approprié entre les zones équipées de manière intensive et les espaces naturels utilisés de manière extensive.
- D.2. Orienter le tourisme vers un développement qualitatif, renforcer le tourisme d'été et améliorer la part des lits hôteliers.
- D.3. Renforcer le tourisme extensif en veillant à la sauvegarde et à la mise en valeur accrue des sites, des monuments historiques, des objets naturels, ainsi que des paysages naturels et culturels.
- D.4. Harmoniser les infrastructures touristiques et de loisirs avec, d'une part, les données naturelles, et d'autre part, le développement souhaité.
- D.5. Concentrer le développement touristique sur l'amélioration qualitative des domaines skiables et sur les liaisons entre domaines complémentaires ; étendre de façon mesurée les domaines existants et n'équiper de nouveaux domaines skiables que dans des cas exceptionnels.

F. Nature, paysage et forêt

- F.4. Respecter la diversité et les éléments structurants du paysage naturel et culturel, en particulier lors de l'affectation du sol, en intégrant judicieusement les constructions et installations.

H. Environnement

- H.1. Préserver les bases naturelles de la vie, en assurant, en particulier, la protection des eaux, de l'air et du sol.
- H.3. Diminuer les atteintes à l'environnement en appliquant le principe de causalité, en prenant en considération les besoins des régions de montagne et des régions périphériques.
- H.4. Favoriser la qualité de la vie, notamment en diminuant les atteintes dues aux activités humaines.

Tableau 23 : Objectifs d'aménagement du territoire

Décision concernant les objectifs en matière d'aménagement du territoire, extraits de l'art. 3-

Dans la planification cantonale, les objectifs d'AT arrêtés par le Grand Conseil sont concrétisés dans le PDc [LcAT, art. 6, al. 1].

3.2.3. Le plan directeur cantonal

Nous l'avons dit, le plan directeur cantonal (PDc) est un instrument essentiel de l'AT, puisqu'il « définit la façon de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire compte tenu du développement spatial souhaité » [SAT 2004 : 3]. Produit de l'administration cantonale et non seulement du Service de l'aménagement du territoire (SAT), le PDc est chargé d'intégrer les objectifs des différentes politiques sectorielles et de maintenir un équilibre entre tous les intérêts en présence.

3.2.3.1. Présentation

Le PDc valaisan a été adopté par le Grand Conseil et approuvé par le Conseil Fédéral en 1988. Alors que certains cantons usent actuellement d'un PDc de seconde génération, le Valais a conservé son plan de première génération, sans le soumettre à un réexamen intégral après dix ans comme la LAT le demande. La raison en est que le Valais a pris le parti de développer un PDc fonctionnant comme un instrument évolutif et dynamique « qui est régulièrement adapté afin de répondre aux changements de situation intervenus au cours du temps et à l'évolution du processus de coordination » [SAT 2004 : 1]. Il n'a donc jamais été nécessaire d'effectuer un remaniement global mais des adaptations partielles du PDc, notamment pour intégrer les *Objectifs du Grand Conseil*.

Selon la LcAT [art. 6, al. 2], le PDc présente sous la forme d'une carte et d'un texte, les décisions essentielles relatives à l'AT. Les domaines considérés sont les mêmes que dans les *Objectifs du Grand Conseil*. Le tourisme touche plusieurs de ces domaines, néanmoins

nous ne nous concentrerons dans l'étude du PDc que sur deux domaines en particulier : le tourisme et les loisirs d'une part, l'urbanisation de l'autre.

3.2.3.2. Pour un « tourisme intégré »

La stratégie cantonale de l'AT touchant strictement au tourisme est contenue dans le PDc sous la **fiche de coordination D.1/2**. Cette fiche est consacrée à la promotion d'un tourisme intégré ; elle en fixe les objectifs opérationnels.

Sous ce terme, il faut entendre un tourisme qui trouve un équilibre entre une forme intensive, telle que le Valais l'a connue jusqu'à maintenant, et un tourisme doux ou extensif, sans constructions excessives ni de trop lourdes infrastructures [BORNET 1995 : 6]. La recherche d'un meilleur équilibre requiert selon la fiche D.1/2 de :

- déterminer des zones homogènes pour des formes de détente douce ;
- renoncer à l'équipement complet de tous les domaines skiables possibles ;
- abandonner une orientation privilégiant le tourisme d'hiver ;
- promouvoir des formes de tourisme extensif ;
- promouvoir une meilleure répartition annuelle des nuitées ;
- imbriquer le tourisme, la nature, l'agriculture, la nature et le paysage.

La fiche émise par le SAT concerne directement les différentes instances ayant trait au tourisme en Valais³⁷ :

- les services de l'administration cantonale : ce sont notamment le Service du développement économique et touristique (SDET), le Service des forêts et du paysage (SFP) ou le Service de l'agriculture ;
- les associations faîtières du tourisme valaisan, comme Valais Tourisme, Valrando, l'Association valaisanne des professionnels de l'immobilier ou l'Association des remontées mécaniques du Valais ainsi que les organisations faîtières de l'hôtellerie et de la restauration valaisanne ;
- les communes touristiques.

Le but recherché, sur le long terme, par la promotion du tourisme intégré est de préserver le paysage, compris comme une ressource - « le capital de base » du tourisme - qu'il s'agit de ne pas épuiser.

La fiche D.1/2 a été approuvée par la Confédération en 1994 ; elle a été modifiée pour la dernière fois en 1999.

Dans le cadre de notre sujet, il nous faut également prendre en compte les fiches du PDc concernant l'urbanisation.

3.2.4.3. L'urbanisation : pour une utilisation adéquate des zones à bâtir

Dans le domaine de l'urbanisation, les fiches du PDc qui nous intéressent sont les **fiches de coordination A.1/3 et A.2/2**. Ces dernières sont consacrées respectivement aux zones à bâtir et à l'utilisation adéquate de ces zones.

Dans la première fiche, approuvée par la Confédération en 1999, nous retenons en particulier deux des principes (principes 3 et 4) devant être respectés lors de la délimitation des zones à bâtir :

³⁷ Les acteurs du tourisme en Valais sont cités dans CLIVAZ [2000 : 346-355].

3. « **Justifier le besoin pour les extensions de la zone à bâtir**, lorsque toutes les mesures pour une utilisation rationnelle de la zone à bâtir ont été prises, telles que remembrement, rectification de limites, plans d'affectation spéciaux, densification des constructions, etc., et qu'aucun intérêt majeur de l'aménagement du territoire ne s'y oppose ».

4. « **Garantir la disponibilité des terrains sis en zone à bâtir**, dans la mesure du possible. A cette fin, des mesures comme le remembrement, la rectification de limites et une politique foncière active des pouvoirs publics sont à mettre en oeuvre. Lors d'extension de zones à bâtir, la disponibilité de ces terrains doit être assurée ».

La seconde fiche de coordination vient compléter les principes de la première, relevant qu'« il s'agit de contribuer au développement durable du milieu bâti sur le plan économique, social et écologique et de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage ». Il convient également d'assurer une coordination spatiale lors de l'affectation des zones à bâtir, pour que les conflits d'utilisation du sol soient évités.

Les principes que nous retenons de cette fiche A.2/2 sont les suivants :

2. « **Définir une utilisation des zones conformes aux besoins et favoriser une mixité** appropriée des activités à l'intérieur de ces zones ».

3. « **Veiller à une utilisation mesurée du sol**, notamment par l'application d'indices d'utilisations et de taux d'occupation optimaux, par l'encouragement à des formes d'habitat groupé et par la rénovation des tissus urbains existant tout en respectant le patrimoine bâti ».

La fiche A.2/2 a été approuvée par la Confédération en 2003.

La mise à jour des fiches considérées ici, comme celle de l'ensemble de la planification d'ailleurs, est garantie par un travail d'observation du territoire et de *controlling*.

Nous l'avons dit, le PDc valaisan et la planification dans son ensemble sont construits comme des instruments évolutifs. Il s'agit donc de faire en sorte « d'assurer le fonctionnement du processus de coordination, la poursuite du développement spatial souhaité, de même que la mise en évidence des conflits d'utilisation du sol qui nécessitent une coordination » [SAT 2004 : 6].

Pour ce faire, et pour garantir le *controlling* de la pertinence des objectifs opérationnels du PDc eu égard au développement spatial souhaité³⁸, il est nécessaire de procéder à l'observation de l'évolution au niveau spatial sur le territoire valaisan³⁹.

Le recours au *controlling* tend notamment à assurer une planification cantonale en adéquation avec les objectifs du DD.

³⁸ Information tirée de la page internet « Programme 2004 » du site du SAT valaisan.

³⁹ Dans ces buts, le recours à des indicateurs est nécessaire ; nous en donnerons un aperçu dans la dernière partie de ce travail.

3.3. LE DEVELOPPEMENT DURABLE EN VALAIS

Comme nous l'avons précisé dans le chapitre précédent, consacré à la politique fédérale de l'AT, le DD est devenu un concept incontournable dans la stratégie helvétique et a même été intégré à la nouvelle Constitution.

L'administration valaisanne a également fait sienne le concept du DD, puisqu'il devient dès le milieu des années 1990 le « nouveau mot d'ordre de l'économie et du tourisme valaisans » [CLIVAZ 2000 : 335]⁴⁰.

L'intégration du DD s'est faite d'une manière particulière en Valais⁴¹ et elle est **implicitement liée au tourisme**. C'est en effet dans le cadre de la candidature de Sion aux Jeux Olympiques de 2006, que le DD a fait son entrée. A cette occasion, un département du DD a été créé par le comité de candidature ; le DD a donc reçu un fort appui médiatique.

Dans la suite de cela, une Charte du développement durable des régions de montagne a été proposée et acceptée par le Grand Conseil en 1998. L'année suivante, le Valais a vu la création de la *Fondation Sion 2006 pour le développement durable des régions de montagne* ; celle-ci reçoit, également en 1999, le mandat de l'élaboration d'un *Agenda 21* Valais par le Conseil d'Etat.

Après l'échec de la candidature aux Jeux Olympiques, la fondation a pris le nom de *Fondation pour le développement durable des régions de montagne* (FDDRM). La mise en place de l'Agenda 21 n'en pour l'instant **qu'au stade de la déclaration d'intention**. Un texte de *Décision concernant l'Agenda 21 du Valais* a été accepté par le Grand Conseil en septembre 2004, fixant le but et les objectifs d'un agenda 21 en Valais. L'Agenda 21 y est défini comme un « programme d'actions élaboré par le canton afin de contribuer au développement durable du 21^e siècle » [art. 2, al. 2].

Le Valais revendique dans ses politiques cantonales l'intégration du DD comme un but à atteindre.

L'AT a également incorporé dans ses objectifs ceux du DD, puisque comme le dit BORNET [1995 : 6], dans le cadre du tourisme « le plan directeur valaisan considère l'environnement comme un facteur de développement durable par le biais du tourisme qualitatif ».

3.4. CONCLUSION

L'aménagement du territoire en Valais est historiquement marqué par son orientation touristique ; il s'est en effet développé avant tout, en réaction à la croissance incontrôlée des stations touristiques de montagne. Il faut donc mettre en évidence que le tourisme a, pour une part importante, servi de révélateur aux problèmes d'un développement illimité et a sensibilisé les autorités à la nécessité de mesures de gestion du territoire.

Les objectifs actuels de l'AT vont vers une maîtrise de l'extension spatiale du bâti touristique, visant à une utilisation mesurée du sol. Ils privilégient une évolution du tourisme dans une perspective plus qualitative que quantitative.

De nombreuses mesures touchent aux problèmes mis en relief au terme de notre diagnostic. Or, il ne figure pas de réponse, formulée explicitement, aux problèmes que nous avons mis en évidence. Les objectifs de l'AT, tels que mis en place à l'heure actuelle, ne disent rien de la limitation des résidences secondaires, de la promotion des hébergements à forte valeur ajoutée (lits loués) et de l'amélioration des taux d'occupation.

⁴⁰ La notion de DD n'est cependant pas encore intégrée dans la Constitution cantonale.

⁴¹ Informations tirées de la page internet « Valais » du site de l'ARE,

4

Conclusion

Au cours de cette seconde partie empirique, nous avons mis en évidence le cadre institutionnel de l'AT. Il faut remarquer qu'aménager l'espace s'impose comme une nécessité et que pour cette raison,

« (...) même dans les économies dites libérales, le domaine foncier est parmi ceux où l'interventionnisme est le plus poussé. Par un très grand nombre de mesures planificatrices et réglementaires, les pouvoirs centraux et locaux assument très souvent une part importante du rôle de l'allocation des ressources et se substituent ainsi aux forces du marché. La majeure partie de ces interventions, que l'on peut regrouper sous le nom de zonage, sont non conformes avec le fonctionnement libre des marchés » [DEISS *et al.* 1989 : 34]

Le tourisme a été l'une des raisons de l'émergence de cette politique sur la scène helvétique. L'AT n'est bien sûr pas le seul moyen de gestion du tourisme, puisque ce dernier tombe sous le joug de diverses législations sectorielles.

Néanmoins, l'outil de l'AT est le plus adapté à la problématique de l'utilisation du sol par le tourisme, puisqu'il intervient pour garantir un usage mesurée du sol et une coordination entre les différents utilisateurs.

Il faut toutefois être conscient que l'application au jour le jour des mesures d'AT n'est pas aisée et que « (...) chaque enjeu territorial, chaque projet, met en lumière une multitude d'acteurs, de mécanismes et de procédures (...) » [BRIDEL 1995 Tome 1 : 27].

Pour cette raison, les résultats des politiques d'AT ne sont pas immédiats et sont à envisager dans le long terme. L'apposition du DD comme une nouvelle grille de lecture pour l'AT en a étendu encore les possibilités.

Terminons par cette remarque de BORNET [1995 : 5] appliquée au cas valaisan :

« Si elle veut assurer un avenir durable à son tourisme, la montagne se doit de trouver une harmonie entre développement touristique et protection de l'environnement. (...) La croissance qualitative du développement touristique prenant en compte les principes fondamentaux de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement apparaît dès lors comme la seule voie d'avenir pour l'économie touristique valaisanne ».

La partie suivante sera l'occasion de revenir sur la politique d'AT valaisanne, en faisant son évaluation.

Deuxième partie C

Synthèse, évaluation et prospective

« On ne peut pas traiter cette industrie [le tourisme] à partir des impressions, des intuitions momentanées, des inspirations sporadiques. Il faut, au contraire le sens des ensembles, un équilibre et une harmonie des décisions, fondement indispensable pour une orientation avisée de notre développement touristique »

[DEMERS 1987 : XIV]

1

Introduction

Dans cette ultime partie de ce mémoire, notre objectif est d'apporter une conclusion à notre recherche. Ou, peut-être, devrions-nous préférer le terme de *synthèse* à celui de *conclusion* ? Il semble en effet, au vu des tendances que nous avons mises en évidence lors du diagnostic de l'hébergement touristique, que la relation du tourisme avec son environnement (au sens large), représente plus que jamais un défi pour l'avenir. Dans de telles conditions, il est donc difficile de parler d'une *conclusion*...

Dans un premier temps, nous allons revenir sur les hypothèses que nous avons formulées à la fin de la partie théorique et qui ont servi de guides à notre partie empirique. Cette étape sera non seulement l'occasion de « tester » le bien-fondé de ces hypothèses et de la démarche adoptée, mais également de mettre en évidence, à l'échelle du Valais, les principaux résultats et intérêts de notre travail.

Après avoir établi un bilan critique des objectifs de notre étude, nous effectuerons également un bilan de la réponse institutionnelle. Au cours de notre recherche empirique, nous avons adopté un schéma d'analyse de type « problème-réponse », examinant d'abord le système touristique valaisan, puis les lois et mesures d'aménagement du territoire qui lui sont destinées ; nous n'avons volontairement pas étudié l'adaptation de la réponse institutionnelle aux problèmes mis en évidence préalablement, estimant que cette question ne tenait pas directement à la vérification de nos hypothèses. A présent, dans cette partie qui se veut résolument ouverte sur l'avenir, il nous semble nécessaire de mettre en relief les faiblesses de l'action publique, en vue de son amélioration. Cela passe notamment par la prise en compte de la pertinence de la planification cantonale, ainsi que par celle des obstacles rencontrés dans l'exécution de cette planification.

Le terme de notre travail se veut prospectif. Le tourisme est un enjeu de taille pour l'avenir, qu'il convient de « piloter avec justesse ». C'est pourquoi, nous proposerons des recommandations, dont la prétention n'est pas directement de compléter ou d'améliorer les instruments de la gestion publique, mais plutôt de fournir des pistes de réflexion pour un tourisme plus durable.

2

Synthèse des résultats

Dans ce chapitre de synthèse, nous reprenons les principaux résultats de notre recherche en les confrontant aux hypothèses issues du cadre théorique.

2.1. CONSOMMATION DE SOL PAR L'HEBERGEMENT

Au-delà de son intérêt intrinsèque, l'étude de l'hébergement a montré, comme postulé, qu'elle pouvait servir de révélateur de l'expansion spatiale du tourisme.

Dans un premier temps, la répartition géographique de l'hébergement a mis en évidence de fortes polarisations dans certaines régions ; l'essentiel des lits touristiques se concentre dans la région du Centre du Valais et de l'Ouest du Haut-Valais. Ce sont là que se regroupent les grandes stations touristiques.

Selon les modes d'hébergement, la répartition des lits diffère. Ainsi, nous observons que l'essentiel des lits d'hôtels est situé dans le Haut-Valais, tandis que le Centre et le Bas-Valais se répartissent la grande partie de la parahôtellerie et surtout la parahôtellerie non louée.

Cette répartition de l'hébergement se retrouve au niveau de la localisation des aires d'habitat (qui composent une partie de l'urbanisation). Les grandes communes touristiques comme Bagnes, Nendaz, Troistorrens, Lens, Ayent, sont en termes de surfaces d'habitat, à peine moins vastes que les communes urbaines de plaine. Le calcul d'indicateurs de densité, confirme que la surface bâtie par lit touristique est en moyenne supérieure dans le Valais romand.

De manière générale, il apparaît donc que les communes ayant axé leur offre sur des hébergements de parahôtellerie, et en particulier les chalets et appartements de vacances, ont des surfaces urbanisées généralement plus vastes. Les communes présentant une forte proportion d'hôtels et peu de résidences secondaires ont une surface touristique bâtie moins étendue. La forme d'hébergement la plus extensive se révèle être la résidence secondaire ; nous avons estimé que les surfaces utilisées pour ces seuls logements atteignent près de 2'000 hectares en Valais, soit le double environ des surfaces industrielles.

Il s'avère qu'en fonction des modes d'hébergement, l'emprise au sol du bâti résidentiel touristique est différente. Cela nous permet globalement de vérifier notre première hypothèse qui postulait que :

L'emprise au sol des structures résidentielles du tourisme s'explique d'abord par les modes d'hébergement qui les composent.

Néanmoins, il nous faut émettre quelques réserves :

- L'emprise au sol d'une même forme d'hébergement peut être différente selon l'aménagement du bâti et sa densification ; il nous faut tenir compte de cette variable. Elle est nettement mise en relief entre les régions géographiques et explique les variations dans la densité des résidences secondaires entre les communes du Valais romand et le Haut-Valais.
- L'hypothèse est vérifiée au niveau des grandes tendances. Il ne nous est néanmoins pas possible d'établir de manière précise la consommation de sol par l'hébergement

avec les données statistiques utilisées. Les résultats obtenus sont très estimatifs ; ils sont même peu satisfaisants dans le cas des lits loués, puisque nous n'avons pu établir qu'une densité.

- L'analyse statistique à partir d'un échantillon de communes est représentatif au nouveau de la tendance générale, mais ne rend pas compte, par définition, de la globalité du phénomène.

Ces faiblesses n'enlèvent à notre sens rien à l'intérêt de notre approche. Les polarisations cantonales et les grandes tendances ressortent, ce qui était le but d'un travail à une échelle cantonale. Cette échelle a pour avantage de donner une vision plus globale du phénomène touristique et de permettre des comparaisons entre des stations très diverses.

2.2. TENDANCES D'EVOLUTION DE L'HEBERGEMENT, CAUSES ET CONSEQUENCES

Si le tourisme en Valais est né de l'impulsion des hôteliers au XVIII^e siècle, en évoluant, il a vu la construction massive d'hébergements dans la parahôtellerie. Actuellement, comme à l'échelle nationale, la capacité d'accueil valaisanne se compose en majorité de lits dans cette catégorie, au détriment du secteur hôtelier.

Au niveau du canton, l'écart se creuse entre les lits en résidences secondaires (lits non loués) et les lits loués, dans la parahôtellerie et l'hôtellerie. Les premiers croissent de manière régulière, les seconds déclinent. Il s'ensuit qu'à l'heure actuelle, l'essentiel des lits touristiques du canton n'est pas à la disposition des touristes.

Géographiquement, la barrière est nette entre les stations du Haut-Valais, dans lesquelles l'hôtellerie poursuit sa croissance, et les stations du Valais romand, dans lesquelles l'hôtellerie décline au profit des résidences secondaires.

Des facteurs conjoncturels et socio-culturels expliquent certes l'évolution de l'hébergement. Néanmoins, c'est la valeur économique des résidences secondaires qui semblent expliquer sa croissance. Face aux coûts fonciers et immobiliers croissants, aux manques de prêt et à la nécessité de rentabiliser rapidement les investissements, la résidence secondaire est un rendement sûr, qui rapporte à court terme. Il y a une interrelation évidente entre les logements secondaires et le marché foncier, puisqu'en générant la consommation de surfaces dans les stations, les résidences secondaires renchérissent le foncier, qui à son tour ne favorisent que des utilisations à haut rendement. Assurément, la tendance va aller en se renforçant car les surfaces disponibles diminuent.

Les grandes stations valaisannes sont dans cette situation foncière : à Crans-Montana-Aminona, Nendaz ou Verbier, le nombre d'hôtels et de lits loués déclinent au profit des résidences secondaires, vendues au prix fort. Dans bien des stations, on se trouve davantage dans une situation de vente que d'exploitation, comme le rappelle Y. AYMONT [NICOLET 20.10.2004 : 7] ; c'est pourquoi il est parfois plus adapté de parler d'un développement immobilier plutôt que touristique, car « les perspectives de rentabilité du secteur immobilier jouent souvent un rôle tout aussi important que les attentes concernant l'utilité et le bénéfice touristique » [AIEST 1995 : 9].

Pour le tourisme, une capacité d'accueil concentrée de plus en plus sur l'hébergement non loué, n'est pas viable à long terme. En effet :

- les résidences secondaires ont la valeur ajoutée la plus faible (peu de dépenses des touristes, pas de revenu d'exploitation, pas d'emplois créés) : elles sont des lits froids ;

- elles concurrencent les formes d'hébergement à haute valeur ajoutée ;
- elles mettent en péril la qualité du produit touristique (cadre bâti, paysages¹, etc.) ;
- elles sont peu, et de moins en moins, occupées, à l'inverse de l'hôtellerie dont les taux d'occupation croissent ;
- elles amputent le parc locatif de ses réserves et provoquent la nécessité de renouveler le stock, car la hausse des nuitées est indispensable à la survie des entreprises touristiques et des services de la station ;
- etc.

La situation aboutit au paradoxe du tourisme actuel, fonctionnant avec des capacités d'accueil sans cesse élargies, mais de moins en moins rentables.

Les tendances actuelles ne vont pas non plus dans les intérêts de la collectivité, car :

- elles sont les formes d'hébergement les plus extensives, renchérissent le foncier, exclut les indigènes, etc. ;
- elles sont une charge financière pour la collectivité ;
- le cadre de vie est détérioré (volets clos)
- la zone à bâtir est utilisée avec une faible valeur ajoutée (très faible redistribution collective), excluant d'autres utilisations plus efficaces en matière d'économie, de social et d'écologie ;
- etc.

C'est pourquoi, nous en concluons, qu'un développement touristique fonctionnant selon les seules lois du marché, met en péril à long terme un tourisme de qualité et l'équilibre des communes touristiques. Notre seconde hypothèse est donc vérifiée. Pour rappel, nous avions postulé que :

Les mécanismes du marché foncier, en excluant des zones de construction les utilisations du sol les moins rentables, influencent le choix des formes d'hébergement touristique. Ils favorisent l'implantation de formes au rendement immobilier immédiat et maximum, qui n'assurent à long terme ni l'intérêt de l'industrie touristique, ni celui de la collectivité.

Cependant, comme précédemment, nous devons relever quelques faiblesses dans notre démonstration.

- Cette hypothèse est vérifiée selon le comportement des grandes stations touristiques valaisannes, où la demande est forte. Verbier en est l'exemple type, avec un étalement du bâti, une flambée des prix immobiliers, l'exode de la population locale et l'exclusion des activités les moins rentables.
Néanmoins, dans d'autres zones touristiques qui sont peu développées depuis les années 1990 et qui stagnent, l'influence des mécanismes du foncier n'est pas aussi évidente. L'hypothèse ne se vérifie donc assurément pas partout, mais surtout dans les zones attractives où la construction se développe.
- La vérification de l'hypothèse tient pour beaucoup à des informations tirées des entretiens et de la littérature. Pour plus de rigueur, il aurait fallu étudier de manière locale les prix du foncier dans les stations et les comparer à l'évolution des formes d'hébergement pour établir une répartition géographique. D'autre part, le manque de données évolutives pour la parahôtellerie louée est également une faiblesse ; elle ne nous permet pas d'étudier géographiquement le déclin des lits loués.

¹ Il ne faut en effet pas oublier, que la réaction des touristes face au paysage, est une variable totalement aléatoire et peu prévisible pour les gestionnaires du tourisme et les autorités des lieux de villégiature ; son importance est capitale et détermine le succès ou non de la destination.

- En outre, il apparaît que les résultats récents d'une étude [PNR 48] intitulée « Paysages et habitat de l'arc alpin »², viennent en partie contredire le modèle théorique du marché foncier établi dans la première partie. En effet, alors que dans l'espace urbain les utilisations du sol les moins rentables sont rejetées en périphérie, la tendance de l'habitat secondaire dans les grandes stations valaisannes favorise actuellement une localisation en périphérie. Citons plutôt le communiqué de presse [*Ibid.*] : « l'analyse économique fait apparaître plusieurs aspects très intéressants du point de vue de l'aménagement du territoire. Dans ces stations³, la valeur monétaire des objets immobiliers est jugée plus importante lorsqu'ils sont situés à l'écart et non pas à proximité des infrastructures du centre de la station. C'est la tendance inverse de celle qu'on observe dans les centres urbains. Elle pourrait être fatale – notamment pour les dommages infligés au paysage – car elle favorise le développement de lotissements sur des parcelles toujours plus éloignées ».

Cette dernière remarque modifie quelque peu, localement en tout cas, le fonctionnement du marché foncier ; mais surtout, elle vient renforcer encore la nécessité de mesures de gestion dans le tourisme. En effet, avec le centre des agglomérations et leur périphérie sous le joug de la spéculation foncière, quelle place cela laisse-t-il aux formes d'utilisations du sol moins rentables ? C'est pourquoi, « l'étude met bien en lumière les défis posés par un développement touristique durable dans l'arc alpin » [*Ibid.*].

2.3. ORIENTATION DE LA REPONSE INSTITUTIONNELLE

Le système touristique n'assure pas la prise en compte des externalités. Plus que jamais, nous l'avons montré, les tendances du tourisme demandent un aménagement volontaire des stations. Comme MARINI et REMOND [1976 : 4] le résumant, « aménager le territoire tout en acceptant le libre jeu des marchés fonciers et la spéculation foncière ne peut se faire qu'au détriment de la qualité même de cet aménagement et que dans l'insouciance du bon usage de ressources publiques illimitées ».

Les pouvoirs publics assurent la planification du tourisme, par l'intermédiaire de l'aménagement du territoire. C'est cet organe qui est chargé, aux différentes strates de l'administration fédérale, de coordonner les principes d'une gestion durable des territoires et de répondre aux enjeux posés par le développement touristique au niveau spatial. L'AT en Valais a été une réaction au développement débridé du tourisme. Actuellement il intègre dans ses objectifs stratégiques, la recherche d'un tourisme de qualité qui prenne en compte, selon les principes du développement durable, les intérêts de l'environnement, de l'économie et du social. Nous pouvons donc conclure qu'en Valais, le cadre institutionnel va dans le sens d'un aménagement volontaire de l'espace, pour assurer un tourisme qualitatif. C'est pourquoi notre troisième hypothèse est également vérifiée.

La mise en place d'un tourisme de qualité, qui prenne en compte les intérêts environnementaux, sociaux et économiques, nécessite le passage d'un aménagement spontané des lieux touristiques à un aménagement volontaire, refusant le libre jeu des marchés fonciers.

² Tiré de www.pnr48.ch

³ Les stations considérées dans l'étude sont Haute-Nendaz, Verbier, Grimentz, Anzère, Champéry et Ovronnaz.

Toutefois, la disposition aux mains des communes des outils de l'aménagement du territoire, ne suffit pas à endiguer les externalités de l'industrie touristique valaisanne et du marché immobilier qui y est lié, malgré le cadre institutionnel en place.

C'est pourquoi en prolongation de cette hypothèse, nous allons, dans le chapitre suivant procéder à une évaluation de la réponse institutionnelle pour tenter de comprendre cet apparent manque d'efficacité.

3

Evaluation de la réponse institutionnelle

Dans ce chapitre, notre ambition n'est pas de présenter un travail d'analyse des politiques publiques, mais brièvement - dans la prolongation de l'hypothèse 3 - d'étudier la correspondance des outils d'AT avec les problèmes relevés, et de mettre en exergue les obstacles qui s'opposent actuellement à une application efficiente des mesures d'AT en Valais.

3.1. ETAT DES LIEUX : EFFICACITE DES MESURES ET PERTINENCE DE LA PLANIFICATION CANTONALE

Si l'on se fie aux tendances relevées pour l'hébergement touristique, l'AT ne semble pas à ce jour, avoir influencé le développement des stations valaisannes vers une utilisation plus mesurée du sol. Au contraire, la situation va en s'aggravant, puisque les hébergements les moins extensifs déclinent au profit des plus extensifs dans une grande partie du canton.

C'est d'ailleurs ce qu'a montré un travail de *controlling* du PDc, effectué au printemps 2003 (Annexe 5) pour le compte du SAT. Dans le cadre de notre recherche, ce *controlling* destiné à vérifier la pertinence des objectifs opérationnels du tourisme intégré, présente plusieurs avantages :

- Tout d'abord, il vient confirmer les orientations que nous avons mises en évidence dans notre diagnostic au terme de la partie 2A ;
- Ensuite, il présente les indicateurs servant au *controlling* dans le domaine du tourisme, indicateurs que nous avons brièvement introduits dans la partie 2B ;
- Finalement, il fait un bilan des objectifs en matière de tourisme intégré pour chaque principe opérationnel.

Il apparaît clairement que peu d'objectifs sont atteints de manière satisfaisante, et que l'état des tendances actuelles ne facilite pas ce but. Selon le *controlling*, les questions les plus problématiques sont l'augmentation des taux d'occupation de la parahôtellerie, l'augmentation de la part des lits loués ainsi que la promotion d'une meilleure répartition annuelle des nuitées.

Les problèmes de l'hébergement touristique ont également été relevés par les milieux touristiques et économiques du canton. Depuis 2003, la problématique des lits froids est très présente dans les préoccupations valaisannes³. Différentes actions, fréquemment relatées par la presse, ont été menées dans ce sens ; les plus importantes sont :

- La création d'une commission régionale (projet pilote du Haut-Plateau), destinée à trouver des solutions aux lits froids dans la station de Crans-Montana-Aminona ;
- L'élaboration d'une nouvelle Politique du tourisme, terminée en octobre 2003, par les actions conjointes de l'Etat du Valais et de Valais Tourisme ;

³ Elle se rapproche pourtant des préoccupations de la FST et de l'ASPAN à la fin des années 1980.

- La nomination d'une commission extraparlamentaire en automne 2004, chargée de proposer une nouvelle loi sur le tourisme.

Même si elle ne porte pas directement sur les lits froids, la révision de la loi aura également pour mission de s'attaquer à ce problème ; elle vise à répondre aux objectifs de la politique du tourisme⁴ en matière d'hébergement.

Cette politique du tourisme a pour but « de stimuler la responsabilisation de tous les acteurs (de la branche) en faveur des principes fondamentaux du développement durable tels que définis dans la « Charte du développement durable » approuvée par le Grand Conseil valaisan » [Etat du Valais, Valais Tourisme 2003 : 2], et ainsi de développer un tourisme de qualité dans le canton.

En matière d'hébergement, le plan d'action proposé a pour **objectifs**:

- La promotion des structures d'hébergement générant une forte valeur ajoutée pour l'économie touristique en général, notamment l'hôtellerie et les chalets/appartements de vacances loués ;
- La limitation du nombre des résidences secondaires ainsi que des types d'hébergement ayant un fort impact sur l'occupation des sols et le paysage et générant une faible valeur ajoutée ;
- L'amélioration du taux d'occupation et de l'équilibre entre les saisons.

Les ambitions de l'Etat du Valais et de Valais Tourisme témoignent d'une prise de conscience dans le long terme des enjeux liés à l'hébergement touristique, même si elles semblent pour l'instant se focaliser d'abord sur une dimension économique - le manque à gagner des lits froids -, avant d'être sociales ou environnementales ; pour le moment, elles n'ont cependant pas abouti à l'élaboration de mesures « miracles » pour réguler la situation.

Pour revenir à la planification cantonale d'AT, il faut relever que les nouveaux buts du canton dans le domaine de l'hébergement ne trouvent pas leurs équivalents, formulés de manière directe, dans les objectifs opérationnels. Le PDc traite de l'amélioration de la part des lits hôteliers et d'une meilleure répartition annuelle des nuitées, mais pas de la promotion des lits loués et de la limitation des résidences secondaires, conditions indispensables à un tourisme qualitatif.

Concernant ce dernier objet, il y a certes la *Lex Friedrich*, qui limite l'acquisition de résidences secondaires aux étrangers, mais son efficacité est remise en question et cette loi n'est pas une mesure d'AT.

La raison de ce manque de pertinence de la planification cantonale est, que la mise en évidence du problème des lits froids est postérieure à la révision de la fiche D.1/2 (1999). C'est pourquoi, le SAT a émis en juin 2003 des propositions de mesures pour aborder les nouveaux objectifs en matière de tourisme⁵. Ces mesures proposées n'ont pour le moment pas toutes le cadre légal suffisant pour être appliquées. On compte beaucoup sur la nouvelle loi sur le tourisme, qui devrait permettre d'appliquer des dispositions plus précises en rapport

⁴ La politique du tourisme trouve son cadre légal dans la Loi sur le tourisme du 9 février 1996 et son ordonnance [Ordonnance générale sur la loi sur le tourisme du 26 juin 1996]. En effet, selon l'article 4 de l'ordonnance : « La politique cantonale du tourisme est définie dans un document à caractère évolutif intitulé « Politique du tourisme valaisan ». Elle lie les milieux touristiques, les collectivités publiques et les régions au sens de l'article 2 de la loi sur le tourisme. Elle tient compte notamment de la politique agricole, de la politique d'aménagement du territoire et veille à l'utilisation optimale des structures existantes et au développement d'emplois de qualité ».

⁵ Nous les présentons dans le dernier chapitre de ce mémoire.

aux problèmes et peut-être, par extension, de modifier ou d'élargir les objectifs opérationnels d'AT.

Certes, la planification connaît un certain manque de pertinence. Néanmoins, une grande partie des mesures existantes concourent à aller vers un tourisme de qualité.

Il semble que la phase de mise en application soit la plus problématique. Rappelons-le, il revient aux communes d'appliquer les mesures d'AT, notamment en les intégrant dans leur règlement de construction.

3.2. MISE EN APPLICATION DES MESURES : APERÇU DES OBSTACLES

Il apparaît que la mise en application des mesures d'AT connaît des obstacles particuliers en Valais, freinant un aménagement volontaire des régions touristiques. Même si nous ne nous sommes pas directement intéressés au niveau institutionnel communal, les entretiens réalisés nous permettent d'envisager de manière globale les obstacles qui s'opposent à une application efficiente des mesures d'AT en matière de bâti touristique.

3.2.1. Spécificités du tourisme et de la montagne

Nous l'avons montré à plusieurs reprises, le tourisme est une variable qui intervient dans le fonctionnement du marché foncier et, en conséquence, dans la gestion de l'espace. La mise en place de mesures d'AT en est également influencée.

Il faut notamment, pour assurer le bon fonctionnement de l'industrie touristique, répondre aux attentes des touristes. Par exemple, le fameux « chalet alpin », forme idéalisée de l'habitat montagnard, semble très plébiscité par la demande ; il est difficile, même si cette forme d'hébergement est peu durable, de ne pas prendre en compte les attentes de la demande, au risque de grever l'attractivité d'une destination.

En outre, comme le remarque avec pertinence DEBARBIEUX [1995 : 78], « le tourisme de montagne repose sur un système propre de valorisation des éléments et des lieux. Il a sa propre logique territoriale. Son inscription spatiale suppose souvent une réorganisation des espaces et une production d'aménagements cohérents avec les pratiques et leurs imaginaires respectifs ».

Avec le tourisme, la difficulté de l'aménagement tient à la difficulté de contrer des tendances qui peuvent porter préjudice au lieu, tout en respectant les attentes des touristes, découlant souvent de considérations plus « sensibles » que rationnelles.

D'autre part, en plus du tourisme, la montagne pose également son lot de **contraintes** à l'aménagiste : des contraintes physiques bien sûr (surfaces restreintes, topographie, dangers naturels, etc.), mais également des contraintes de type socio-culturel.

Dans la littérature, les spécialistes de l'aménagement s'accordent à dire pour cette raison, que la montagne nécessite un aménagement sur mesure. BRIDEL [1995 Tome 1 : 227] estime ainsi qu'« en montagne, c'est la conjonction d'une économie régionale très dépendante du tourisme, d'une forte concentration de réserves naturelles et de sites à protéger et d'une population toujours marquée par l'émigration qui rend les questions d'aménagement du territoire politiquement délicates ». Dans le même sens, MERIAUDEAU [1989 : 209] avance que :

« (...) d'un point de vue foncier, tant en ce qui concerne la propriété elle-même que ses contraintes en termes d'aménagements du territoire, la montagne, et plus précisément la montagne alpestre, est autre, particulière, spécifique... Cette spécificité, née de déterminants locaux forts et anciens, perdure alors même que ces déterminants ont presque perdu toute signification locale... Toutefois, tant que le législateur ne se sera profondément pénétré de la complexité de cette spécificité, tant qu'il tentera d'imposer une rationalité exogène oublieuse des mentalités indigènes, il n'y a guère de risques à prévoir l'échec des législations foncières en montagne ».

Cette réflexion résume tout-à-fait la difficulté pour le gestionnaire de travailler dans le cadre montagnard, tant il y a d'éléments à prendre en considération. Parmi ceux-ci, la propriété est une donnée fondamentale, qui une importance déterminante sur la bonne marche de l'aménagement.

3.2.2. Obstacles constitutionnels et manque d'implication politique

Le second obstacle auquel se heurte l'AT tient à l'une de ses faiblesses « génétiques ». En effet, l'AT helvétique a été conçu, à l'origine, comme un instrument « consensuel », devant satisfaire tant les partis bourgeois, désireux de protéger la propriété privée, que la gauche, souhaitant un développement spatial des activités humaines plus équilibré [DA CUNHA 2002/03]. L'AT est donc soumis, entre autres droits institutionnels, au respect de la liberté de propriété et de la liberté d'établissement.

Dans le cas qui nous occupe, cette faiblesse de l'AT est renforcée par « **la très grande répartition de la propriété foncière en Valais et son régime d'héritage de partage réel** » [ANDERREGEN 1993 : 58]. Culturellement, les habitants du Vieux pays - et bien plus encore en montagne -, manifestent un attachement au sol particulièrement fort ; comme le dit R. SCHWERY, « en chaque Valaisan ou presque, sommeille un propriétaire foncier ».

Par rapport à d'autres cantons où la propriété est moins morcelée et moins privatisée, le travail d'aménagement en Valais est plus complexe et la marge de manœuvre restreinte. Le nombre des intervenants dans la gestion du territoire est accru et introduit autant de variables dans le processus de décision ; cela signifie : un grand nombre d'individus et leurs intérêts à prendre en considération, des oppositions potentielles à anticiper.

R. SCHWERY note ainsi que la **liberté politique en matière d'aménagement**, s'arrête dès qu'elle va à l'encontre des intérêts des citoyens-électeurs ; ceux-ci symbolisent « le frein à une volonté politique qui est juste au niveau de l'intérêt général, mais l'intérêt général ne correspond pas à la somme des intérêts privés ».

Par exemple, l'un des moyens les plus efficaces pour maîtriser le développement des constructions en montagne (et ailleurs), consisterait à réduire les zones à bâtir existantes, qui, résultat d'un trop grand optimisme durant les années de croissance, sont actuellement surdimensionnées. Cependant, une telle politique demeure illusoire pour les communes, car elle impliquerait de déclasser une partie des terrains et de les rendre non constructibles ; leur dévaluation serait alors immédiate⁶. Cela irait à l'encontre, non seulement des intérêts de tous les propriétaires quels qu'ils soient et des professionnels de la construction, mais également du système économique, puisque les terrains servent bien souvent de garantie hypothécaire. Il est facile d'imaginer, qu'il s'ensuivrait de véritables levées de boucliers parmi

⁶ Rappelons en effet, que tant le prix que la rente foncière, dépendent de l'utilisation, même potentielle, de la parcelle.

les lésés et que les autorités politiques, devenues impopulaires, rendraient leur réélection hypothétique⁷.

Il nous faut ici relever, que l'AT peut aussi bien servir d'accélérateur au développement, que de frein. Dans le cas de figure *supra*, le zonage encourage le développement.

Cet exemple illustre bien l'un des obstacles à la mise en vigueur de politiques d'AT restrictives dans les communes : **l'applicabilité politique des mesures**. C'est pourquoi, comme Y. AYMONT l'exprime, on observe « une réelle timidité politique, à aborder de manière concrète le sujet de l'aménagement touristique en montagne ».

Citons encore EVEQUOZ et ROULET [1993 : 102], qui ont écrit dans une parution consacrée au tourisme valaisan, que les préoccupations liées au développement spatial « concernent plus les théoriciens de l'architecture et de l'urbanisme que les autorités communales confrontées à des contingences politiques qui empêchent souvent des prises de position fermes ».

Il faut en outre remarquer que dans certains cas, les autorités communales ne font pas seulement preuve de timidité politique à l'égard des principes d'AT, mais d'un sérieux **manque de conviction** dans leur application.

Le tourisme est souvent vu, encore à l'heure actuelle, comme une providence pour le développement des communes de montagne. Comme l'exprime T. AMMANN, dans ces conditions, il est difficile de parler aux autorités politiques locales de mesures garantissant une utilisation mesurée du sol ; il s'agit pour elles d'une sclérose qui n'a pas lieu d'être, car les lits froids et l'extension de la surface construite, ne sont en soi pas perçues comme de mauvaises choses, mais au contraire comme des signes de développement et des preuves de leur attractivité. Les phénomènes de type spéculatif peuvent également être pris dans un tel sens.

Ainsi certains principes émis à l'échelon cantonal ne dépassent-ils pas dans les faits la simple déclaration d'intention. L. VUAGNIAUX⁸ remarque par exemple que le DD est soutenu par la majorité des politiques valaisans, pour autant qu'il reste à l'état de projet et qu'il n'engendre ni des restrictions ni des règlements.

A n'en pas douter, la faible volonté politique à appliquer des politiques est à mettre en relation avec les gains financiers considérables qui dépendent de la construction touristique en montagne.

3.2.3. Priorités économiques et horizon à court terme

Avec la vérification de notre seconde hypothèse, nous avons précédemment⁹ conclu que l'évolution du tourisme répond en grande partie à des impératifs financiers.

La mise en application des mesures d'AT est logiquement influencée par la **prédominance donnée aux impératifs financiers**. En effet, ces derniers amènent les différents acteurs

⁷ R. SCHWERY note ainsi que de telles procédures ne sont possibles que si le canton fait entendre son droit en recourant au Tribunal Fédéral ; dans ce cas, les déclassements des terrains ne sont pas assumés par l'autorité la plus proche des citoyens, mais imposés par le pouvoir judiciaire supérieur.

⁸ Laurence VUAGNIAUX est collaboratrice à la Fondation pour le développement durable des régions de montagne. Entretien réalisé en septembre 2004.

⁹ Cela rejoint les propos de RUEGG [2003 : 173], qui affirme que « mot-valise, voire « mot-balise », le DD relève encore largement d'un état d'esprit, d'intentions louables derrière lesquels des segments bien distincts de la société n'ont finalement guère de peine à s'y retrouver ».

territoriaux à privilégier des formes immobilières à **rendement immédiat**. En montagne, nous l'avons dit, la construction de résidences secondaires est source des meilleurs rendements à court terme.

Chaque année, 70 millions de francs d'investissements sont ainsi générés par la construction de résidences secondaires dans les stations valaisannes [ZUBER 7/8 2004 : 13]. Ces bénéfices profitent à bon nombre d'acteurs, impliqués dans le tourisme ou non, qui ont tout intérêt à ce que des mesures d'AT ne viennent pas changer la donne. Pour exemple, dans un article de presse consacré à la station de Morgins et ses lits froids [REBETEZ 13.01.2005 : 60], un acteur du tourisme remarque que, quand bien même tout le monde se plaint du manque d'hôtels dans la station, les bénéfices liés à la construction et la vente d'appartements sont tels que l'on n'a pas envie que la situation change¹⁰.

La plus-value générée par les résidences secondaires est en effet une source de rendement immédiat qui profite à beaucoup d'individus :

- Pour les propriétaires de terrains - qui souhaitent naturellement obtenir un profit financier maximum de leur bien -, cette plus-value touristique est l'assurance d'un bon rendement.
- Les professionnels de la construction et de l'immobilier tirent une grande partie de leurs bénéfices des chalets et appartements de vacances. RÜTTER *et al.* [2001 : 113] estiment que la part du tourisme dans les activités immobilières¹¹ valaisannes atteint 46 % en moyenne. Regroupés en lobbies, les secteurs en question sont très puissants dans certaines stations¹² pour défendre leurs intérêts, qui peuvent se résumer à un rythme constant des constructions et à la priorité d'hébergements destinés à la vente, plutôt qu'à l'exploitation.
- Les autorités politiques des communes peuvent également avoir des partis-pris dans la gestion des résidences secondaires : d'éventuels conflits d'intérêts ne sont pas à exclure. En outre, en ce qui concerne les finances communales, les résidences de vacances sont plus intéressantes sur le court terme que d'autres formes de logements touristiques. Fiscalement, il semble également que les résidences secondaires soient plus rentables. G. LUISIER [FRAGNIERE 20.10.2004 : 19-20], agent immobilier et député au Grand Conseil, a ainsi récemment cherché à démontrer que plus l'hôtellerie est présente dans une commune, plus les rendements fiscaux sont faibles. Il préconise ainsi un développement continu de la parahôtellerie pour des rendements fiscaux en hausse.

Tous ces acteurs réfléchissent d'abord en fonction de l'intérêt économique qu'ils donnent au sol ; ils ne prennent en compte **ni l'effet global pour la station, ni l'effet dans le long terme** qui est induit par leur utilisation du sol¹³, mais leur intérêt ponctuel en tant que

¹⁰ Dans ce même article, la station de Morgins est comparée à sa proche voisine française de Châtel. La première, axée sur le développement des lits froids (seulement 22,5 % de résidences secondaires mises en location) est « endormie » et peine à rendre son village attractif ; la seconde, axée sur l'hôtellerie et les lits loués (75 % des résidences secondaires mises en location) est plus attractive que jamais et développe commerces et services divers dans le village. Cela confirme nos observations faites *supra* sur la valeur collectives des hébergements.

¹¹ « Les activités immobilières comprennent toutes les entreprises et établissements qui s'occupent de l'équipement, de l'achat et de la vente, ainsi que du courtage, respectivement de la location pour des tiers, et la gérance de chalets et appartements de vacances » [RÜTTER *et al.* 2001 : 113].

¹² Selon J. ROBYR, cité dans BUCHS [2004 : 68].

¹³ La prise en compte d'intérêts à court terme est également causée par des conditions économiques : les banques ne prêtent plus sans des garanties financières que seule la parahôtellerie semble apporter.

propriétaires¹⁴. Ils n'envisagent qu'avec peine que si la station touristique fonctionne bien, ils bénéficient d'une plus-value sur leur possession (R. SCHWERY).

Pour les raisons que nous avons relevées, le chef du SAT valaisan conclut, **qu'il n'y a pas en Valais à l'heure actuelle, de réelle volonté politique à limiter le développement des résidences secondaires**. Il note ainsi, que le remplacement de la *Lex Friedrich* par des mesures d'AT n'est pas d'actualité, et d'autant plus que personne n'a trouvé pour le moment de mesures visant à limiter les lits non loués, satisfaisant tous les acteurs.

Dans un contexte où une grande partie de la population tire son revenu ou une partie de son revenu du tourisme, on peut logiquement se poser la question de la marge de manœuvre laissée aux autorités pour établir des politiques restrictives. Nous relevons que, comme le dit BRIDEL [1995 Tome 1 : 26], « derrière l'application au jour le jour de l'aménagement du territoire (...), nous trouvons le jeu des forces politiques et des groupes d'intérêt pour lesquels la possession et, surtout, l'utilisation du territoire représentent un enjeu ». Et cela est plus vrai encore dans les zones très attractives pour le développement, où les gains potentiels décuplent les enjeux.

Les priorités économiques n'expliquent pas à elles seules l'horizon à court terme des décisions communales ; l'absence de stratégie de développement peut également en être à l'origine.

3.2.4. Difficulté à définir et tenir une stratégie de développement touristique

L'organisation de l'AT en Suisse laisse aux communes le soin de décider de leur développement spatial souhaité. A ce propos, R. SCHWERY remarque qu'elles peinent d'abord à se définir (communes touristiques, industrielles, résidentielles, agricoles, etc.), avant d'envisager un développement futur qui soit adapté à cette définition.

La tâche de définition de l'identité communale est d'autant plus compliquée lorsque le territoire touristique ne correspond pas au territoire institutionnel (distorsion entre les territoires fonctionnel et institutionnel). De tels cas de figure sont fréquents en Valais, et parfois, la même entité politique englobe à la fois une localité de plaine de type industriel et une localité touristique, sur le versant. On peut observer des distorsions entre les intérêts, les priorités et les besoins de la station touristique et du reste de la commune. Dans d'autres cas, la station touristique s'étend sur plusieurs communes et complique encore l'unanimité des projets et des décisions ; Crans-Montana-Aminona et les six communes qui composent cette station, en sont un exemple manifeste.

C'est pourquoi il semble que peu de communes, dans le domaine du tourisme en tout cas, définissent une **réelle stratégie de développement touristique**. Cela supposerait que les autorités établissent un bilan touristique de leur territoire, pour en connaître non seulement « l'état de santé », mais également un bilan des externalités du tourisme, considérées à court et à long terme. De cette seule manière, les communes pourraient se donner des objectifs d'aménagement rationnels.

¹⁴ Nous pouvons voir dans ce comportement, des similitudes avec le comportement *NIMBY* (*Not in my backyard*) utilisé par les analystes des politiques publiques pour décrire une situation dans laquelle, les destinataires d'une politique sont sur le principe d'accord avec des mesures, pour autant qu'elles ne s'appliquent pas à eux [PAPADOPOULOS 2002/03].

Or l'établissement d'un bilan touristique suppose qu'il soit fondé sur une analyse de données quantitatives et qualitatives du tourisme. Comme nous l'avons constaté, les relevés statistiques suffisent à l'heure actuelle à donner des estimations, mais pas une vision précise de la réalité. L'avis est partagé par différents acteurs du tourisme valaisan et notamment Jérémie ROBYR, président de Valais Tourisme, qui regrette qu'il n'y ait « aucune volonté politique ni en Valais ni à Berne d'investir dans des statistiques touristiques fiables » [BUCHS 17.06.2004 : 68].

Sans stratégie de développement établie, la gestion du tourisme a tendance à se faire selon une « **bonhomie improvisatrice** » [REBETEZ 13.01.05. : 60], avec une atomisation et un cloisonnement des décisions.

R. SCHWERY observe également que le **comportement des autorités communales n'est pas toujours conséquent** avec leurs ambitions. Citant des communes de la région de Sierre, il met en évidence que, paradoxalement, les communes qui revendiquent des aides pour l'hôtellerie, accordent également des autorisations pour réaffecter les hôtels en résidences secondaires. Or, éviter le démantèlement des hôtels existants est pourtant l'un des défis les plus pressants. Autre exemple : Saas-Fee qui était un précurseur avec des règlements restrictifs pour les résidences secondaires, les a assouplis depuis une année.

Il est ardu de définir le développement souhaité, mais également **d'estimer quand le développement spatial ne devient plus souhaitable**, ou du moins sous une certaine forme. Chaque commune doit juger de ses seuils de tolérance et il n'est pas possible de délimiter scientifiquement les limites du supportable. Pour les atteintes au paysage par exemple, il est très subjectif de délimiter une capacité de charge : « il est extrêmement difficile de déterminer par des méthodes scientifiques les contraintes maximales que le tourisme et la construction de résidences secondaires peuvent imposer au paysage » [FST, OFAT 1985 : 94], vu que ce jugement est avant tout une affaire de sensibilité.

Pour conclure ce point consacré à l'application des mesures d'AT, il faut rappeler que les objectifs énoncés dans la planification demandent du temps avant de se concrétiser. En effet, comme l'AT ne repose pas sur une logique d'imposition, mais sur une démarche participative et démocratique, les résultats dépendent beaucoup de la volonté des citoyens. Pour ne pas se heurter à des blocages, il faut compter sur un changement des mentalités et encourager des approches « par le bas » (*bottom-up*). En 20 ans de pratique de l'aménagement en Valais, R. SCHWERY remarque que la tendance va dans le sens d'une responsabilisation des citoyens et des autorités politiques. J. ROBYR [BUCHS 17.06.2004 : 68] cite ainsi pour exemple la commune de Zermatt, où les habitants, en adressant en 2004 une pétition au Conseil communal, ont prié les autorités de cesser les constructions le temps de réfléchir à un développement cohérent. Le président de Valais Tourisme voit dans ce « mouvement citoyen remarquable », un augure encourageant.

Face aux constats que nous avons tirés *supra*, à propos de l'insuffisance de mesures appropriées pour gérer les problèmes de l'hébergement touristique, nous nous essayons dans le chapitre suivant à formuler des recommandations.

4

Prospective

Dans cet ultime chapitre, nous abordons l'avenir du tourisme en Valais sous deux angles principaux : les enjeux de sa gestion pour les régions de montagne d'une part, et les moyens d'améliorer cette gestion.

4.1. LE TOURISME, UN ENJEU POUR L'ESPACE ALPIN DE DEMAIN

Dans un cadre large, tout porte à croire que la croissance du tourisme va se poursuivre en Valais. En effet, si l'on prend en considération l'évolution des principaux déterminants du tourisme (qui ont été envisagés précédemment), nous constatons qu'ils favorisent une extension des pratiques touristiques dans l'avenir :

- L'évolution de la structure démographique amène de nouveaux clients et de nouveaux marchés pour le tourisme : les jeunes, les couples sans enfants, et les retraités, dont l'espérance de vie et l'état de santé s'améliorent ;
- L'émergence de nouveaux pays (Chine, ex-URSS, pays d'Europe de l'Est, etc.) parmi les clients potentiels du Valais, élargit le marché « classique » ; dans le futur, avec l'élévation du niveau de la vie, une part croissante de la population mondiale aura accès au tourisme ;
- L'amélioration globale du niveau d'instruction incite les gens à voyager et à découvrir de nouveaux horizons, de nouvelles cultures ;
- L'urbanisation croissante de la société génère un besoin de retrouver « le vert », au moins temporairement ;
- La hausse du pouvoir d'achat et l'accroissement du temps des loisirs¹⁵ avantagent la pratique du tourisme ;
- Le tourisme est ressenti de plus en plus comme un réel besoin, auquel on renonce difficilement, qui appartient désormais pleinement au budget d'un ménage¹⁶ ;
- La mobilité est facilitée et moins onéreuse.

Par son évolution probable, et face à une diminution du petit artisanat et aux restructurations agricoles, le tourisme est plus que jamais un enjeu pour les régions alpines. En 1987 déjà,

¹⁵ Le temps libre n'a cessé de s'étendre les dernières décennies, « d'abord dans le temps quotidien, puis hebdomadaire, et enfin annuel » [KNAFOU *et al.* : 1997 : 194], occupant maintenant la majeure partie du temps de la vie et ne pouvant « recouvrir uniquement le besoin de reproduction » [*Idem* : 194].

¹⁶ L'OFS [1996 A : 3-4]. remarque ainsi qu'en Suisse : « En 1965, le budget annuel moyen de loisirs d'un ménage moyen (3,1 personnes) s'élevait à (...) environ 15% des dépenses de consommation. Vingt-cinq ans plus tard, il était passé à (...) environ 22% (ménage suisse moyen de 1990 : 2,3 personnes). Cela signifie qu'en 1990, sur cinq francs dépensés, un franc était consacré aux loisirs (...). La plus grande partie de l'argent consacré aux loisirs (...), soit environ 40%, est dépensée en vacances et en voyages, ce poste comprenant également les dépenses imputables, le cas échéant, aux résidences secondaires et aux maisons de vacances (...) ».

KRIPPENDORF [1987 : 72] relevait que « (...) le maintien des régions de montagne en temps qu'espace vital et économique n'est possible qu'avec le tourisme, pas possible sans lui. (...) Dans les régions de montagne, il n'y a pas de solution de rechange aussi satisfaisante que le tourisme ».

Assurément, le tourisme est un instrument extraordinaire entre les mains des régions alpines, pour orienter leur avenir dans la société. En effet, quelle place leur est-elle réservée dans le futur, est-ce uniquement celle d'un « espace de services pour la ville »¹⁷, ce qui renforcerait encore « l'hypertrophie des villes et atrophie de l'espace rural » [BORNET 1995 : 10] ?

Pour éviter cet état de fait, il s'agit de repenser l'espace alpin, comme Fritz WEGELIN, vice directeur de l'ODT, le propose¹⁸ :

« L'espace alpin n'est pas seulement un territoire complémentaire pour les agglomérations ; il faut le considérer comme un lieu de vie et un espace économique à part entière. Sans ses montagnes, la Suisse pourrait peut-être survivre sur le plan économique mais en aucun cas sur le plan écologique ou social ; or il est primordial pour elle que la qualité de vie soit garantie »

L'importance du rôle attribué au tourisme suppose néanmoins de développer une offre touristique de qualité et viable dans le long terme. C'est à cette condition que le tourisme peut être envisagé non seulement comme « une activité génératrice de profits, mais aussi comme un moyen de transformation sociale, de rééquilibrage des régions et de protection de l'environnement » [CAZES, LANQUAR 2000 : 7].

En ce sens, pour mettre un terme à ce travail, nous envisageons des pistes de réflexion pour améliorer la situation actuelle du tourisme en Valais. Nous nous concentrons bien sûr toujours sur la problématique d'une utilisation mesurée du sol, tout en étant conscients, comme nous l'avons montré, que les implications de la gestion de l'hébergement dépassent ce seul domaine. C'est pourquoi dans bien des cas, l'application des mesures proposées permettraient de parvenir à des résultats doublement voire triplement gagnants en termes de DD.

4.2. PROPOSITIONS DE MESURES

Les mesures proposées ci-dessous correspondent pour l'essentiel aux propositions qui ont été émises par les différents acteurs prenant part au tourisme en Valais. Une partie de ces mesures sont en cours d'application, d'autres ne sont que des projets ou des éventualités. La combinaison de plusieurs mesures permet d'obtenir plus d'efficacité et également « de tenir compte des particularités d'une commune et d'adapter certains modèles à la situation de la commune » [ASPAN 1993 : 65].

Pour beaucoup, elles dépendent de la volonté politique et d'une certaine adaptation du cadre légal (loi sur le tourisme et loi fiscale).

¹⁷ GEORGE, cité dans MICHAUD [1983 : 29].

¹⁸ Cité dans [ODT 2002 : 38].

4.2.1. « Rationaliser » la base de décision

La première proposition émise fait suite à l'une des critiques formulées dans cette partie 2C : nous avons relevé qu'il n'y a pas à l'heure actuelle, en matière d'hébergement touristique, de données statistiques fiables. La situation du tourisme valaisan est de ce fait entourée d'un certain flou et la base décisionnelle construite à partir de ces statistiques n'est, à notre sens, qu'approximative. Pour définir une stratégie de pilotage du tourisme qui soit conforme au besoin, il s'agit d'avoir une base de référence la plus représentative de la réalité. L'enjeu d'une base d'informations et de données solide est, comme le stipulent RÜTTER *et al.* [2001 : 9] en début de leur mandat, de permettre « à la politique, à l'administration ainsi qu'aux entreprises et organismes de l'économie touristique, de développer des stratégies orientées vers des objectifs précis et de prendre des décisions judicieuses ».

C'est pourquoi, nous suivons une idée émise par le député et promoteur immobilier G. LUISIER [FRAGNIERE 20.10.2004 : 19], qui propose « de développer des outils statistiques pointus de premier ordre ». Grâce à ces derniers, le pilotage du tourisme pourrait être plus pertinent qu'il ne l'est ; cela sous-entend également que les mesures d'aménagement du territoire pourraient être plus ciblées et plus efficaces.

En plus de statistiques fiables, nous estimons qu'il serait bon également de prendre en compte comme base de décision les *desiderata* des touristes, notamment par des études de marchés. L'expérience des dernières décennies a montré que la demande ne pouvait pas être exclue du développement touristique sans mettre en péril la durabilité économique du tourisme. Il paraît de même primordial d'intégrer les remarques et désirs de la population locale au processus de décision ; elle est en effet la première concernée par le développement du tourisme dans son cadre de vie.

Avant d'envisager tout nouveau développement touristique, il nous semble indispensable d'établir un état des lieux fiable et complet du tourisme dans le canton du Valais. Un des avantages de statistiques précises serait notamment de pouvoir identifier avec rigueur les potentialités d'hébergement qui pouvant être mieux rentabilisées.

4.2.2. Favoriser l'utilisation des infrastructures d'hébergement existantes

Nous avons constaté que les taux d'occupation des lits touristiques présentent des valeurs faibles, et même en décroissance. C'est notamment pour cette raison que l'un des objectifs de la loi valaisanne sur le tourisme (du 9 février 1996) est de veiller à l'utilisation optimale des structures existantes [art. 2, al. 2].

Notre seconde proposition va de ce sens, puisque nous estimons que pour diminuer la pression sur le foncier, il est indispensable de favoriser l'utilisation du potentiel de l'hébergement déjà construit, avant toute nouvelle construction. Nous nous inspirons de VEZINET [1993 : 60] qui prédit que « l'amélioration des performances économiques d'une station sera désormais liée à la croissance des séjours, et non à l'augmentation continue du nombre de lits ».

Il s'agit donc d'améliorer les taux d'occupation des lits touristiques ou d'une partie de ces lits au moins, afin de promouvoir « un usage pluriel et continu des structures en place » [ROCHAT 2003 : 60].

Nous avons noté que l'hôtellerie valaisanne connaît des taux d'occupation annuels satisfaisants ; la diminution du nombre des établissements hôteliers et leur restructuration laissent à penser que ces taux vont même aller en s'améliorant.

Par contre, l'occupation de la parahôtellerie est plus problématique et en particulier celle des chalets et appartements de vacances. La location de ce type de logements n'est pas *a priori* une grande source de revenus et intéresse moins les agences immobilières que la vente.

L'occupation des lits de parahôtellerie loués est à la baisse et surtout l'été, résultat d'une offre et d'une promotion touristiques orientées en priorité sur la saison d'hiver. Pour parvenir à un rééquilibrage saisonnier des nuitées, il convient donc de développer l'offre estivale et de la vendre auprès des touristes. Les **offres de tourisme doux** sont particulièrement adaptées et intéressantes à la saison l'été (marche, VTT,...) et pourraient contribuer du même coup à un tourisme intégré. Un important travail est fait en Valais dans ce sens, notamment avec la mise en place de nouvelles voies et itinéraires pédestres, mais demande assurément du temps avant de porter ses fruits.

Quant aux lits de parahôtellerie non loués [résidences secondaires], le bureau PLANVAL [1999 : 7], qui s'est penché sur la situation des appartements de vacances en Valais, remarque qu'ils composent un grand potentiel de location sous-exploité dans le canton.

PLANVAL constate aussi que ces résidences secondaires présentent une occupation nettement améliorée lorsqu'elles sont mises en location à des tiers plutôt qu'occupées uniquement par leurs propriétaires. Le principal enjeu réside donc pour les gestionnaires du tourisme, dans la promotion de la mise en location des résidences secondaires ; selon les termes des acteurs valaisans, il convient de « réchauffer les lits froids » [ZUBER 2004 : 13]. Il s'agit donc de mettre en place une politique d'incitation. Dans la suite de ce point, nous proposons diverses mesures contribuant à cette fin.

4.2.2.1. Inciter à la mise en location des lits non loués

Le bureau PLANVAL [1999 : 35] a remarqué dans son étude que l'offre en appartements de vacances à louer présente en Valais un faible degré de professionnalisation. La structure actuelle est donc peu adaptée à un fonctionnement efficient du marché de la location.

4.2.2.1.a) *Sensibiliser et responsabiliser les propriétaires de résidences secondaires*

Avant d'envisager des mesures incitatives, il convient à notre sens en priorité, de sensibiliser les propriétaires de résidences secondaires aux problèmes des lits froids. Les articles de presse récemment publiés sur le sujet, ont certes contribué à la démocratisation de cette problématique, mais ne s'adressent qu'à un public indigène et intéressé. La presse est un moyen de communication peu personnalisé, qui n'engage en rien son lecteur. Pour cette raison, et car nous croyons fortement que le changement des mentalités est à la base d'un changement des usages, nous estimons que les communes devraient informer leurs résidents secondaires et les inciter, ou plutôt les inviter, par leur comportement, à s'investir pour « leur » lieu de villégiature ; n'oublions pas, qu'ils seraient également bénéficiaires d'un développement plus qualitatif du tourisme.

4.2.2.1.b) *Faciliter les démarches de mise en location*

En Valais, la structure de location actuelle est peu professionnalisée ; il revient donc souvent aux propriétaires de chalets et d'appartements de vacances désireux de louer leur bien à des tiers, de le faire par leurs propres moyens, avec les difficultés, les risques et les déceptions que cela comporte.

On peut donc penser qu'une part de la réticence des propriétaires à louer leur logement provient de cette situation. On peut en effet supposer que la location représente :

- des formalités contraignantes ;
- des investissements matériel et temporel dissuasifs (annonces, aménagement de l'appartement en vue de la location, visites, nettoyages, etc.) ;
- une crainte pour l'état de l'appartement après location.

A notre sens, si la mise en location était facilitée, une partie des propriétaires réticents ne le seraient peut-être plus. Comme le SAT [2003 : 3] l'a fait, nous proposons d'améliorer la structure de location. Pour ce faire la création de sociétés générales de location ainsi que de système d'annonce par internet semble intéressante.

- *Création de sociétés générales de location*

La location est peu professionnalisée, il s'agit d'y remédier par la création de sociétés de location à l'échelle locale ou régionale, elles-mêmes chapeautées par une société cantonale, qui servirait également de lobby à la profession (ce qui manque pour l'instant). Les centrales de location assureraient la publication des annonces de location et permettraient de regrouper les offres en hébergement d'une station en une offre globale. On peut imaginer pour plus d'efficacité que ces centrales, d'utilité publique, pourraient fournir aux propriétaires des services à la carte : dispenser des conseils et des services juridiques, effectuer les visites et état des lieux, etc.

Comme les offices du tourisme bénéficient d'une structure hiérarchique comparable à celle envisagée pour la location, ainsi que d'une bonne expérience locale du tourisme, ils pourraient être développés pour assurer ces services.

- *Développement de systèmes de mise en location par internet*

Les sociétés de location valaisannes seraient également représentées sur internet ; les propriétaires pourraient de la sorte mettre en location leur appartement avec peu de frais et peu de complications. Cela permettrait également aux propriétaires dont le domicile principal est éloigné du Valais, soit une grande partie des résidents secondaires, de mettre leur bien en location. Selon PLANVAL [1999 : 29], ce sont ces propriétaires qui seraient les plus prompts à louer leur bien immobilier à des tiers.

Or il ne s'agit pas uniquement de faciliter la démarche de la location pour inciter les propriétaires à louer ; sans la promesse d'un intérêt financier, il y a fort à parier que bien des mesures incitatives resteront sans effet.

4.2.2.1.c) *Accroître l'intérêt de la mise en location pour le propriétaire*

Pour que la mise en location soit attractive, le propriétaire doit obtenir un bénéfice en retour, qui soit au moins équivalent à la couverture de ses frais. Le loyer est la forme de bénéfice à laquelle on pense immédiatement¹⁹, mais on peut imaginer ajouter d'autres attraits financiers incitant à la mise en location.

- *Fixer le montant des taxes en fonction de la location des appartements*

Le SAT [2003 : 3] propose à ce sujet la mesure suivante : « percevoir une taxe annuelle régressive calculée au prorata de la fréquence d'utilisation des lits mis en location et de la valeur locative ; dans la parahôtellerie, cette taxe compléterait voire

¹⁹ A ce sujet, comme le rappelle PLANVAL [1999 : 26], il est plus rentable pour les propriétaires de louer leur appartement de manière récurrente et sur de longues périodes, que de le louer occasionnellement à des tarifs élevés.

remplacerait la taxe de séjour et la taxe d'hébergement actuelles ». En clair, il s'agirait d'une taxe qui ne pénalise plus celui qui loue - comme c'est le cas avec la taxe actuelle -, comme le dit F. NANCHEN²⁰, mais une taxe qui diminuerait proportionnellement à l'occupation du logement et pénaliserait celui qui ne loue pas.

- *Lier des crédits préférentiels et des aides à la construction à une obligation de location*

Sous ce point, distinguons deux cas de figure :

1. la première mesure retenue, est une proposition du SAT [2003 : 3] : « mettre à disposition des crédits à taux préférentiels pour la rénovation ou la construction de bâtiments comprenant des lits loués » ;
2. la seconde mesure, tient à l'application d'une formule de logement connue en France sous le nom de « nouvelle propriété ». La nouvelle propriété « consiste à ce que le propriétaire du logement allège la charge liée à l'achat de ce dernier en confiant la gestion à un opérateur (pour le louer) pendant les périodes où il ne l'occupe pas » [FROON 2001 : 29].

- *Lier des crédits préférentiels et des aides à la rénovation à une obligation de louer*

Cette mesure fonctionne sur le principe de la précédente. Les deux mesures sous-entendent néanmoins au préalable la création d'un fond ou d'un crédit destiné aux logements touristiques, sur l'exemple des crédits hôteliers²¹ et des crédits LIM²². F. NANCHEN [FRAGNIERE 19.04.2003 : 4] propose la création d'un fonds cantonal de soutien au logement touristique.

Cette mesure et la précédente supposent une certaine redéfinition du statut de propriétaire.

- En outre, *en augmentant les taxes et impôts sur les résidences secondaires*, les propriétaires pourraient être tentés de compenser l'augmentation par une mise en location de leur bien. Il conviendrait que les taxes et impôts couvrent au moins les coûts d'infrastructure engendrés pour la collectivité par les résidences secondaires. La taxe pourrait être proportionnelle à la valeur du bien immobilier, pour éviter que les hauts revenus n'aient aucun intérêt à la mise en location.

Néanmoins, les mesures citées ci-dessus ne touchent pas les résidents pour qui un bénéfice financier n'est pas attractif, soit qu'ils n'aient pas besoin de ce bénéfice, soit qu'ils n'aient pas envie, souvent pour des raisons affectives, de louer leur bien. Dans l'idéal, la démarche de mise en location devrait venir des propriétaires et de leurs exigences [LACOUR ; SERVOIN 1993 : 71]. Comme ce n'est pas toujours le cas, des mesures plus contraignantes que les précédentes devraient également être envisagées.

4.2.2.2. Vendre le produit auprès des touristes

Les appartements en résidence secondaire ne constituent pas un produit touristique « prêt à la consommation » sur le marché valaisan. Il convient donc d'en faire un produit attractif.

²⁰ Cité dans FRAGNIERE [19.04.2004 : 4].

²¹ Créés selon la Loi fédérale sur l'encouragement du secteur de l'hébergement du 20 juin 2003.

²² Créés selon la Loi fédérale sur l'aide aux investissements dans les régions de montagne du 21 mars 1997.

4.2.2.2.a) *Mise à niveau de l'offre*

Le Valais étant composé d'un parc immobilier combinant des logements de plusieurs générations, une partie des résidences secondaires ne pourrait être mise en location sans une rénovation préalable, pour correspondre aux critères de la demande [VICERIAT 1995 : 181-182].

Il existe même de nombreux appartements de vacances qui sont qualifiés de « friches » touristiques ou de lits « congelés » : ce sont les logements construits il y a plusieurs dizaines d'années, qui n'ont jamais été rénovés et qui sont désertés par leur propriétaire [ZUBER 7-8/2004 : 13]. Selon un article de la revue *Propriété* [*Ibid.*], les appartements en friche qui ne demanderaient qu'à être habités, composent 15 % des résidences secondaires de la station de Crans-Montana.

Le frein essentiel à une modification de cette situation, tient bien sûr au fait que dans l'état actuel, « la mise en location et le cas échéant la réhabilitation relèvent de la seule responsabilité des propriétaires. Ce n'est qu'avec leur assentiment, que pourront s'effectuer les adaptations indispensables pour répondre aux attentes actuelles du marché en matière d'hébergement et pour redynamiser l'action économique des stations par un meilleur remplissage » [LACOUR ; SERVOIN 1993 : 70].

Dans ce cas, il s'agirait donc de **favoriser par des aides la rénovation de friches touristiques et d'appartements ne trouvant plus preneur**, sous la condition de les mettre en location, et ainsi de réhabiliter, voire de revaloriser une partie du parc immobilier des stations. En plus d'augmenter le nombre de lits disponibles, cela permettrait d'éviter la détérioration du parc immobilier dans la station.

A cette fin, on peut envisager la **création d'un fonds de soutien au logement ou d'une société de location** alliant une banque, le canton, les communes et des acteurs touristiques pour financer la rénovation d'appartements - à condition d'avoir un contrat de location durant une certaine période - et s'occupant de promotion et de gestion du parc immobilier [FRAGNIERE 19.04.2003. : 4].

L'étape suivante tient à des opérations de *marketing* pour faire connaître le produit et l'adapter à la demande.

4.2.2.2.b) *Marketing*

Le travail de *marketing* est selon nous déterminant pour le succès d'une meilleure utilisation des résidences secondaires.

Durant les années de boom touristique, les promoteurs du tourisme se sont peu préoccupés de la demande. Actuellement, cet état de fait n'est plus pensable et il convient de mettre en place des **études de marché** pour adapter l'offre aux exigences de la demande.

Ensuite, il s'agit d'**améliorer l'image du produit**, car PLANVAL [1999 : 35] constate que les « appartements de vacances » souffrent d'une image médiocre auprès des touristes en Valais, associée aux logements des « stations champignons » des années 1970. La réussite de cette tâche passe notamment par l'établissement d'une offre transparente.

4.2.2.2.c) *Transparence de l'offre*

Nous l'avons dit, l'offre en matière de chalets et d'appartements de vacances est en Valais peu professionnalisée. En effet, en Valais les propriétaires sont en majorité des privés (propriétaires ou agences immobilières), ce qui rend l'offre en appartements de vacances disparate, éclatée, peu saisissable et peu transparente.

Il s'agirait donc d'offrir au client potentiel une offre regroupée sur un même portail d'information, répondant à des critères et des labels de qualité identiques et précis²³, et garantissant la sécurité du consommateur. La création de service de location par internet semble la plus indiquée. En effet, internet semble plus adapté que l'utilisation de la presse, surtout pour s'adresser à une clientèle touristique internationale.

Un portail internet faîtiier regrouperait les diverses sociétés de location, classées par destination. Il permettrait au consommateur d'obtenir toute l'offre en hébergement en Valais en un geste et de l'orienter ensuite vers une société de location locale - dont nous avons parlé *supra* - en fonction de la destination choisie.

4.2.2.3. **Exploiter les synergies et les complémentarités**

Le Valais est une destination vendue comme un tout auprès des touristes ; or, sur le territoire cantonale, de multiples destinations se trouvent en concurrence entre elles, chacune tentant de développer une offre plus attractive que sa voisine. Si cette situation de concurrence stimule l'attractivité touristique, elle tend néanmoins à - largement favorisée en cela par l'esprit de clocher valaisan -, à générer des développements « en doublon », à quelques kilomètres les uns des autres parfois. Plutôt que d'accroître toutes les stations touristiques, il conviendrait d'exploiter - comme cela se fait avec les domaines skiables - les potentialités offertes par des regroupements et des synergies. Un regroupement de localités permettrait par exemple, d'augmenter les fonds permettant une politique foncière active dans le lieu le plus adapté à un développement touristique. On pourrait ensuite imaginer un système de redistribution des bénéfices entre les différentes localités partenaires.

4.2.2.4. **Encourager une occupation comme résidence principale**

Par cette proposition, nous suggérons qu'il serait également possible d'encourager les propriétaires qui n'utilisent plus leur résidence de vacances à la louer à l'année ou la revendre pour en faire des résidences primaires. En effet, une occupation permanente des logements touristiques, notamment des anciens appartements en friche, serait encore plus profitable aux stations touristiques qu'une occupation touristique fréquente.

Dans ce cas de figure, la création de fonds serait aussi un atout dans ce système : les communes rachèteraient les appartements pour les mettre en location aux indigènes à des prix préférentiels. Cela présenterait entre autres avantages, ceux de contrer le dépeuplement de certaines zones de montagne et de fournir des solutions à la pénurie de logements. De telles mesures sous-entendent néanmoins, que le prix de location ou de vente des logements soient à la portée des résidents primaires.

²³ Valais Tourisme a marqué un premier pas dans ce sens, avec la mise en place de son système de *management* de la qualité *Valais Excellence*.

Pour conclure le point 3.2., notons encore qu'une meilleure exploitation des résidences secondaires amènerait des retombées économiques sur toutes les régions du canton, car elles sont bien réparties sur le territoire valaisan, et même dans des régions peu axées sur le tourisme. Cela contribuerait à la décentralisation de la population et de l'économie [FST 1985 : 42] préconisée par l'AT.

En outre, et c'est sur cet avantage que nous nous focalisons ici, la mise en location des résidences secondaires génèrerait un accroissement de la capacité d'accueil et pourrait dissuader de nouvelles constructions touristiques ou - au moins - les confronter à la question du besoin.

4.2.3. Justifier le besoin de nouvelles constructions d'hébergements

Pour faire suite au point précédent, nous estimons que la question de nouveaux lits touristiques devrait se poser une fois seulement que les infrastructures d'hébergement déjà existantes sont occupées de manière satisfaisante. En effet, l'élargissement de l'offre par la construction de nouveaux lits ne contribue pas à améliorer les taux d'occupation, bien au contraire [FST 1985 : 44].

Le besoin de nouvelles infrastructures d'hébergement devrait successivement passer, à l'échelle communale, par une triple interrogation, telle celle qui est suggérée dans le PDC:

1. *La justification du besoin* : De nouvelles infrastructures sont-elles nécessaires pour la commune concernée ? Quelles en sont les externalités à court et à long terme : peut-on en établir un bilan ? Quelle échéance faut-il privilégier ? Combien d'infrastructures peut-on encore développer ?
2. *La localisation des infrastructures* : Où l'implantation des infrastructures est-elle la plus utile ? Où est-elle la moins dommageable pour l'environnement ?
3. *La manière de construire* : Quel aménagement adopter ? Quelle architecture favoriser ? Quels matériaux utiliser ? Quel mode d'hébergement choisir ?

Si le besoin est effectivement justifié, il convient alors de favoriser des constructions répondant aux critères d'une utilisation du sol mesurée.

4.2.4. Favoriser des constructions densifiées et intégrées dans le paysage

4.2.4.1. Valoriser l'habitat groupé ou collectif

Un développement axé sur des appartements de vacances en maisons individuelles est une aberration dans l'optique d'une utilisation mesurée du sol. Toutefois, l'imaginaire touristique valorise fortement l'image du chalet comme le logement de vacances par excellence en montagne ; à l'inverse, les hébergements en habitat collectif sont souvent associés à un cadre urbain.

Par une valorisation ou une revalorisation de l'habitat groupé ou collectif - notamment par l'octroi d'avantages financiers aux constructions économisant le sol - il s'agit de **favoriser la densification du milieu bâti.**

4.2.4.2. Privilégier le redéploiement *intra-muros*

L'évolution spatiale du bâti en montagne suit une tendance à l'étalement²⁴. Pourtant, dans bien des cas, les possibilités de construction ou d'aménagement ne sont pas épuisées dans le cadre bâti (terrains libres, bâtiments en friches, volumes non exploités). Une meilleure exploitation du potentiel de densification et de concentration dans les stations touristiques, ralentirait l'avancée des constructions en périphérie. Elle faciliterait en sus la régénération du tissu urbain et l'ajustement des structures [OCDE 1992 : 9] dans les agglomérations de montagne, et pourrait contribuer à créer ou recréer un centre dans les villages, parfois déstructurés par le bâti touristique. Elle sous-entend cependant une politique foncière active de la part des communes. Sous ce terme, nous entendons que la commune intervient comme le gestionnaire direct du foncier, en se l'appropriant et en le redistribuant selon le développement spatial souhaité, pour des utilisations peu concurrentielles.

L'adoption des mesures suivantes vise à encourager le redéploiement des constructions à l'intérieur du cadre urbain :

- *N'équiper les zones à bâtir que lorsqu'elle vont être construites*
Il s'agit de ne pas trop anticiper l'équipement des zones à bâtir afin de ne pas stimuler la construction dans les espaces encore non bâtis.
- *Inciter à la construction dans les volumes existants*
Il s'agit de favoriser la réhabilitation et la rénovation, notamment par des crédits facilités, afin de tirer davantage parti du volume construit existant.
- *Favoriser la mixité des constructions*
Il semble trop souvent nécessaire de regrouper les affectations du bâti selon leurs similarités, ce qui génère non seulement un cadre bâti peu attractif et des phénomènes de ghetto, mais également des pertes de surfaces entre les diverses utilisations du sol. La mixité des constructions favoriserait la compacité du bâti, tout en stimulant les liens sociaux et en amoindrissant les distorsions entre les activités.
- *Mettre en valeur les économies d'agglomération*
Comme c'est le cas pour les industries, il y a pour les activités résidentielles des intérêts évidents à se regrouper (accessibilité, économies financières diverses, notamment sur le raccordement aux réseaux, etc.). Ces derniers passent souvent au second plan, derrière les avantages d'une localisation « au vert ». En faisant assumer aux résidents secondaires, des frais proportionnels à la distance de leur logement par rapport au centre de l'agglomération ou en leur accordant des bonus de centralité, les économies d'agglomération deviendraient plus attractives ; cela réduirait la dispersion des constructions.

4.2.4.3. Favoriser l'intégration au paysage

Par les règlements de construction communaux, il s'agit de favoriser au mieux l'intégration des nouvelles constructions dans le cadre naturel et bâti. Nous pensons que l'enjeu est de prescrire des principes d'aménagement et de construction garantissant une homogénéité des constructions, sans provoquer pour autant une monotonie dans le bâti. L'objectif est d'aboutir à un ensemble harmonieux et attrayant.

²⁴ Les conclusions du PNR 51, citées précédemment, donnent encor plus de poids à cette tendance.

En outre, on constate actuellement, comme nous l'avons remarqué dans la seconde partie de ce travail, qu'un cadre bâti de qualité, est un atout de taille dans l'offre touristique d'une région.

Bien entendu, le choix du mode d'hébergement est un critère essentiel pour la réussite de tels objectifs. Il faut donc également agir sur ce point.

4.2.5. Limiter les formes d'hébergement les plus extensives

Dans les régions de montagne, les résidences secondaires sont les plus grandes consommatrices de sol [FST 1985 : 41] et les principales responsables de l'extension du bâti. Contrôler l'extension spatiale de l'urbanisation tient donc en grande part à **limiter le développement des résidences secondaires**. Comme nous l'avons remarqué précédemment, il ne s'agit néanmoins pas de les bannir, puisqu'elles présentent des avantages certains et complètent l'offre touristique, répondant vraisemblablement à un besoin réel. Le problème de ces logements tient essentiellement à leur occupation, à leur agencement spatial et à leur nombre.

Limiter les résidences secondaires est certainement l'objectif qui a fait couler le plus d'encre, en matière de gestion du développement touristique, et celui pour lequel l'engagement politique est le plus faible. Les propositions ont été très nombreuses, notamment dans la littérature ; or toutes ne sont pas envisageables. Nous nous concentrons pour notre part sur les mesures les plus pertinentes.

Les premières que nous mettons en évidence ont été proposées récemment par le SAT [2003 : 3] :

- *Réexaminer l'affectation actuelle des PAZ, en fonction de la politique de développement touristique de la commune*
Cette première mesure proposée par le SAT, dépend directement de la capacité des communes à définir de manière précise leur développement et à anticiper, plutôt que gérer au cas par cas, l'aménagement touristique de leur territoire. Cela suppose également, d'envisager le PAZ comme un instrument évolutif, qui s'adapte au développement des agglomérations. Assurément, ce travail d'anticipation dans le long terme ne pourrait être que bénéfique pour la maîtrise spatiale des résidences secondaires.
- *Refuser l'extension de nouvelles zones touristiques si le besoin n'est pas justifié*
Cette mesure tient à l'application des principes que nous avons mentionnés dans le point 4.2.3.
- *Fixer la participation des propriétaires aux frais d'infrastructure et d'équipement dans les zones touristiques en fonction du nombre de lits mis en location*
Il est suggéré ici, de fixer une contribution des propriétaires inversement proportionnelle au nombre des lits loués, pour compenser les frais collectifs engendrés par les résidences secondaires non louées. Le résultat espéré est double : limiter les résidences secondaires et inciter à la mise en location.
- *Appliquer un quota de résidences principales*
Cette mesure permettrait essentiellement de garantir un équilibre entre la population indigène et les résidents temporaires, et d'éviter une « mainmise » extérieure sur les localités. La difficulté d'appliquer une telle proposition se heurte pourtant au fait que

rien n'oblige les résidences principales à demeurer telles. La liberté d'établissement garantit en effet à chaque citoyen de changer de domicile. Il faudrait par conséquent soumettre les résidences primaires à une inscription au registre foncier, pour s'assurer qu'elles conservent leur statut.

- *Ne prendre comme valeur pour le calcul de capacité des zones à bâtir seulement les lits loués et non le total des lits touristiques (loués et non loués)*

De la sorte, le calcul présenterait plus de transparence en se concentrant sur les lits chauds, plutôt qu'ils soient dilués dans le total des lits touristiques. Le calcul est néanmoins rendu aléatoire par le très faible nombre des lits loués dans certains zones.

Outre les propositions du SAT, nous ajoutons encore les suivantes :

- *Dans les PAZ, subdiviser la zone à bâtir entre des espaces réservés à l'habitat permanent, des espaces réservés aux résidences secondaires et d'autres à l'exploitation touristique (hôtellerie et lits loués)*

Cette idée, mise en exergue par le directeur adjoint de Valais Tourisme, Yvan AYMONT, aurait l'immense avantage de mettre à l'abri de la spéculation foncière²⁵, l'habitat, l'hôtellerie et les lits loués et de leur réserver une place dans les stations. La mise en place de cette initiative serait permise en utilisant l'article 2 [al. 2] de la LcAT²⁶. On veillerait néanmoins à intégrer les différentes fonctions à l'intérieur du bâti et ne pas les « ghettoïser ».

- *Augmenter les coûts inhérents aux résidences secondaires, par l'intermédiaire de l'impôt foncier sur les résidences secondaires, des taxes ou des contributions*

La hausse des charges financières liées aux résidences secondaires rendrait moins attractifs ces logements et pourrait contribuer à la baisse de la demande. Cette mesure est toutefois élitiste et se heurte vite aux principes inviolables de l'égalité de traitement et de l'interdiction de la double imposition.

- *Exiger la réalisation de plan d'affectation spéciaux*

Avant la construction de lotissements de vacances ou d'ensembles de résidences secondaires, les communes devraient systématiser l'exigence de plans d'affectation spéciaux (plans d'aménagement détaillés et plans de quartier) comme le permet la LcAT [art. 12, al. 1].

- *Assujettir la construction des résidences secondaires à des conditions*

L'idée serait de rendre les résidences secondaires moins attractives en associant, dans les règlements de construction, l'autorisation de construire à une obligation. L'ASPAN [1993 : 63] propose par exemple d'associer l'autorisation de construire à la mise en location : les propriétaires seraient de la sorte tenus de mettre en location leur bien durant une certaine période [une dizaine d'années] quelques semaines par an. Cette mesure contribuerait en même temps à favoriser des lits chauds.

²⁵ Rappelons que ce sont les résidences secondaires qui sont responsables de l'essentiel de la flambée des prix du foncier et de l'immobilier. Ainsi bornées, elles ne pourraient plus s'étendre au détriment d'autres affectations du sol ; les conflits d'utilisation du sol seraient de la sorte également amoindris.

²⁶ Néanmoins, cette mesure s'appliquerait plus facilement aux nouvelles zones à bâtir, car une subdivision des zones existantes entraînerait des dévaluations pour une partie des terrains, dont nous avons montré les conséquences. G. CAVIN remarque que même les hôteliers sont peu favorables à une telle mesure, car le foncier de leur hôtel serait dévalué et ils ne pourraient plus avoir l'alternative de les revendre comme résidences secondaires. Elle craint qu'ils ne profiteraient alors de les vendre avant l'application de la mesure.

A Saas-Fee [FRAGNIERE 19.04.2003 : 4], le règlement de construction oblige toute construction à avoir des appartements loués à l'année à des personnes de la commune.

4.2.6. Favoriser des modes d'hébergement moins extensifs et à forte valeur ajoutée

Dans l'intérêt d'un développement durable des régions de montagne et notamment d'une meilleure prise en compte des valeurs environnementales, il convient de favoriser des modes d'hébergement alliant un bon rendement sur le long terme et une faible occupation du sol. Cela permettrait de parvenir à des résultats présentant un triple dividende en termes de DD.

Il s'agit donc surtout de promouvoir l'hôtellerie, mais aussi les lits de parahôtellerie – indispensables à l'offre touristique – mis en location.

4.2.6.1. Promouvoir l'hôtellerie

Pour remédier aux difficultés que connaît l'hôtellerie, diverses mesures sont envisageables ; une partie d'entre elles ayant déjà été citées auparavant, nous les retranscrivons sans les commenter.

- *Octroyer un bonus de densité pour la construction des hôtels dans le règlement de construction communal (RCCZ) [SAT 2003 : 3]*
L'octroi de bonus de densité avantagerait les hôtels face à des constructions plus extensives comme les résidences secondaires,
- *Mettre à disposition des crédits à taux préférentiels pour la rénovation ou la construction d'hôtels [Ibid.]*
Dans le cas de l'hôtellerie, les aides financières pourraient provenir des crédits de la Société suisse de crédit hôtelier selon la Loi fédérale sur l'encouragement du secteur de l'hébergement du 20 juin 2003.
- *Améliorer la structure de location (société générale de location, système de réservation par internet) [Ibid.]*
- *Restreindre les charges fiscales sur l'hôtellerie*
L'allègement des charges fiscales (notamment des taxes de séjour) sur les établissements hôteliers pourrait alléger les frais d'exploitation et rendre les hôtels plus concurrentiels.
- *Délimiter des zones réservées aux hôtels dans les PAZ*
Cette idée est identique à celle proposée pour limiter les résidences secondaires. Dans le cas des hôtels, on pourrait par exemple envisager de les classer en zones de constructions et d'installations publiques, et de délimiter des zones à cette fin [LcAT, art. 11, al. 2].

- *Garantir une acquisition du foncier facilitée pour les hôtels*

Cette proposition demande la mise en place d'une politique foncière active dans les communes. De la sorte, des terrains pour l'hôtellerie²⁷ pourraient être garantis à prix préférentiels et mis à l'écart de la spéculation.

Le financement d'un fonds pour l'achat des terrains par la commune serait assuré par la vente d'autres terrains appartenant à la commune ou par des impôts prélevés sur les gains fonciers et immobiliers.

Une telle politique est toutefois exposée à d'éventuels conflits d'intérêts de la part des communes et suppose une vision dans le long terme. En effet, il s'agit d'acheter *a priori*, en évaluant les besoins futurs de la collectivité pour couper court à la spéculation et à la rétention spéculative.

- *Encourager l'hôtellerie à se regrouper*

Jérémie ROBYR, président de Valais Tourisme [cité dans FRAGNIERE 20.10.2004 : 20], invite les hôteliers valaisans à se regrouper régionalement pour devenir plus rentable (économies d'échelle), comme l'ont fait les remontées mécaniques.

Un encouragement à l'hôtellerie n'exclut pas pour autant le recours à la parahôtellerie ; elle est une déclinaison nécessaire de l'offre. Partant de ce constat, il importe de donner à la parahôtellerie la plus forte valeur collective possible.

4.2.6.2. Promouvoir les lits chauds

Une partie des mesures imaginables pour promouvoir les lits chauds ont précédemment été citées ; pour résumer, ce sont :

- *Soumettre des crédits préférentiels et des aides à la construction à une mise en location des lits*
- *Assujettir l'autorisation de construire à une mise en location temporaire des lits des lits de résidences secondaires ou à la mise sur le marché de lits à louer*
- *Encourager la mise en location par l'usage de charges financières*
- *Améliorer la structure de location*

La question de la diversification de l'offre d'hébergement - voire même de sa sophistication -, n'a quant à elle pas été abordée. Il apparaît en Valais, que l'offre est relativement peu diversifiée, présentant essentiellement des lits à louer en hôtels ou en appartements de vacances.

Or, il existe des formes d'hébergement alternatives, qui ne sont encore guère en usage en Valais, mais qui prennent une part croissante sur les marchés étrangers. Celles-ci, que l'on peut qualifier de formes hybrides, se situent à l'interface entre des formes d'hébergement classiques ; elles semblent en cumuler les avantages.

Pour certains auteurs, les formes d'hébergement hybrides constituent une évolution naturelle de l'hébergement touristique ; ainsi selon VOGELER [1995 : 217], elles sont la « manifestation de la capacité de l'industrie touristique de créer de nouveaux produits répondant aux besoins du marché et à ceux des utilisateurs ».

Le développement de deux formes d'hébergement de ce type méritent à notre sens d'être encouragées en particulier : les résidences hôtelières et le *time-sharing*.

²⁷ Mais aussi des terrains pour la population locale.

1. Les résidences hôtelières

La résidence hôtelière représente une sorte de compromis entre la chambre en hôtel et le logement loué ; elle offre au touriste plus d'autonomie et de liberté qu'une chambre d'hôtel tout en lui garantissant des services et des prestations propres à ce dernier mode d'hébergement [VICERIAT 1995 : 173].

Les avantages des résidences hôtelières en termes de durabilité sont de présenter un volume construit compact, de générer une haute valeur ajoutée (emplois et retombées financières) et d'atteindre une occupation comparable à celle des hôtels.

Cette formule d'hébergement serait une alternative valable aux hôtels qui sont réaffectés en appartements pour résidences secondaires.

2. Le *time-sharing*, alternative à un développement quantitatif de l'hébergement

Le *time-sharing* est une forme comprise entre la résidence secondaire et les appartements à louer. L'idée du *time-sharing* est née en France à la fin des années 1960, sous le concept de « multipropriété ». Cette dernière sous-entend « un démantèlement du droit de propriété immobilière en incluant l'idée révolutionnaire d'un partage « dans le temps » [NAMUR 1993 : 51]. Peu concluante sous sa forme française, l'idée de multipropriété a été retravaillée par les Américains, pour devenir le *time-sharing*. Il convient donc de ne pas confondre les deux concepts.

Le *time-sharing* dans sa forme actuelle, est la possibilité d'accéder chaque année à un réseau associant plusieurs centaines de résidences répondant aux mêmes critères de standing. Pour cela, il faut être membre d'une résidence affiliée à une bourse d'échange internationale ; l'adhérent achète les parts d'une société lui conférant la jouissance d'un appartement pour une durée, une période et une capacité choisies ; il peut ensuite procéder à un échange, profitant d'un autre appartement [BLANC 1993 : 117]. Comme BLANC [*Ibid.*] le résume, le *time-sharing* peut être compris comme « un capital vacances constitué par un droit d'hébergement temporaire ».

Le *time-sharing*, présente des avantages certains :

- la « multijouissance » d'un même logement [GILON 1993 : 99], qui réduit les infrastructures ;
- une valeur ajoutée garantie grâce à l'exploitation (emplois créés et services locaux utilisés) ;
- une occupation quasi permanente et peu saisonnière, permettant d'éviter les volets clos et les vides de basse saison ;
- un accès facilité aux logements de montagne pour les classes sociales peu fortunées ;
- une adaptation à une forme de demande actuelle, qui ne souhaite pas l'engagement financier et géographique lié à une résidence secondaire.

Le problème essentiel qui s'oppose à la généralisation des infrastructures de *time-sharing* est l'image qui lui est associée, ou plutôt qui est associée à la multipropriété dans son application à la montagne française. En effet cette forme de logement a été un fiasco en France et la cause de nombreux abus auprès des touristes.

Non seulement adopter de nouvelles formules d'hébergement pourrait contribuer au développement durable, mais aussi sortir l'industrie du tourisme de ses problèmes structurels.

4.2.7. Vers une politique alpine durable...

Au cours de ce mémoire, nous avons mis en évidence les spécificités qui caractérisent les régions de montagne et leur gestion. Notre dernière proposition, qui met un terme à notre travail, tient à la mise en place d'une politique propre aux régions alpines, qui serait adaptée aux problèmes et enjeux de ce milieu.

Nous partons d'une réflexion de CLIVAZ [2000 : dès 522], qui, dans la conclusion de sa thèse, met en évidence le manque d'homogénéité des politiques touchant au tourisme dans l'espace alpin. Fort de ce constat d'un « cloisonnement entre les politiques sectorielles », il propose une reterritorialisation des politiques publiques, en préférant à une logique sectorielle, une logique en termes de territoire (l'espace alpin), pour les politiques publiques. Il suggère la création d'une politique alpine, « appelée non à supplanter les différentes politiques sectorielles, mais à les coordonner en fonction d'objectifs spécifiques aux territoires alpins » ; elle fonctionnerait par l'intermédiaire d'un niveau institutionnel entre les cantons et la Confédération ou grâce au renforcement des plates-formes intercantionales, qui permettraient d'envisager le territoire à un niveau supra-cantonal.

Dans le cas de l'AT l'idée d'un **désenclavement des politiques**²⁸ a, au niveau valaisan toujours, été évoquée par EVEQUOZ et ROULET [1993 : 103], qui observent que « la planification ne peut se comprendre ou devenir intéressante, que si la complexité des relations qui existent entre l'homme, la production, la culture, etc., peut prendre place sur un territoire, non limité pratiquement à la commune, mais construit à partir d'une logique plus globale ».

Assurément, cette idée d'une action publique s'exerçant dans un cadre à la fois élargi et plus homogène, est séduisante. Dans la pratique, la Convention alpine semble néanmoins avoir pour l'instant montré la difficulté d'appliquer une politique alpine à une large échelle. Elle a néanmoins rappelé qu'il est nécessaire d'envisager les Alpes d'abord comme un espace de vie, avant un espace naturel et que « la sauvegarde des régions de montagne, en tant qu'espaces économiques et sociaux, ne peut être garantie à long terme sans la mise en œuvre d'une politique de valorisation active de la montagne » [BORNET 1995 : 9]. La mise en place de politiques de DD ne peut donc se faire que dans une perspective anthropocentrée, car « à quoi bon protéger la nature si les hommes ne peuvent plus habiter ces régions ? » [KRIPPENDORF 1987].

L'exemple d'une politique alpine élaborée sur ce modèle pourrait bien venir d'un projet précurseur et inédit auquel le Valais participe *via* le SAT. Depuis 1986, les autorités du Valais, des Savoies et du Val-d'Aoste ont engagé une réflexion commune sur le devenir d'une région, le massif du Mont-Blanc, à cheval entre la Suisse, la France et l'Italie. Il en a résulté une « démarche transfrontalière et participative » [BORNET 1995 : 7], ***L'Espace Mont-Blanc***. Le regroupement en un espace de coopération a permis de mettre en adéquation le territoire fonctionnel avec le territoire institutionnel (R. SCHWERY) et de dépasser le strict intérêt communal. Les décisions concernant l'avenir du massif sont prises avec l'accord des trois régions, selon une logique de gouvernance, dans la *Conférence transfrontalière Mont-Blanc* (CTMB), qui est composée des représentants des institutions locales, régionales et nationales.

L'Espace Mont-Blanc se veut une démarche fondée sur un concept « de valorisation active de la montagne, alliant la protection des milieux naturels et des paysages à la promotion

²⁸ Il faut bien rappeler que « par définition, les pratiques de l'AT sont enclavées dans les limites politiques et administratives du territoire institutionnel » [RUEGG 2003 : 175].

d'activités socio-économiques dans le sens d'un développement durable » [CTMB 2001]. La promotion des activités de montagne est regroupée sous quatre objectifs :

- Soutenir l'agriculture de montagne ;
- Préserver la nature et les paysages ;
- Encourager un tourisme doux ;
- Limiter l'impact des transports.

L'Espace Mont-Blanc a lancé récemment un projet pilote de DD, appelé *Schéma de développement durable*, qui inclut pleinement la participation des populations des régions concernées. Document évolutif, il servira d'outil aux collectivités locales pour orienter leurs choix en matière de gestion, d'aménagement et de protection du territoire [PELLEGRINI 5.06.2004 : 11].

Conçu comme un laboratoire expérimental d'une politique de DD dans l'arc alpin, l'Espace Mont-Blanc représente un potentiel d'enseignement énorme pour le futur. Son cadre d'action ne se limite pas au tourisme, mais concerne toutes les activités de montagne.

Il est la preuve concrète de l'évolution du DD dans les mentalités et l'espoir d'une politique de DD dans les régions alpines.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages

AIEST (1995), *Marché immobilier et développement touristique : rapport présenté au 45^e congrès de l'AIEST, Gran Canaria, Espagne, 24-25 septembre 1995*. St-Gall : Ed. AIEST.

ANTONIETTI T., MORAND M.-C. (1993), *Mutations touristiques contemporaines*. Sion : Ed. des Musées cantonaux du Valais.

ARE (2000), *Nouvelles données sur l'évolution du sol en Suisse*. Berne : ARE.

ARE (2001), *Politique des agglomérations de la Confédération*. Berne : ARE.

ARE (2002), *Forum*. Berne : ARE.

ASPAN (1993), *La limitation de la construction des résidences secondaires*. Berne : ASPAN.

ASPAN (1995), *Libéralisation de la « Lex Friedrich » : incidences sur la construction de résidences secondaires*. Bern : ASPAN.

BAUER, ROUX (1976),

BAZIN M. (2001), *Paysage et patrimoine*. Reims : Erigur.

BIERI A. (1997), *La gestion du sol en aménagement du territoire : quel devenir pour la zone agricole ?* Genève : Université de Genève, Faculté des sciences économiques et sociales.

BOYER M. (1996), *L'invention du tourisme*. Paris : Découvertes Gallimard.

BOYER M. (1999), *Histoire du tourisme de masse*. Paris : PUF.

BOZONNET J.P. (1991), *Des monts et des mythes, l'imaginaire social de la montagne*, Grenoble : Presses Universitaires de Grenoble.

BRIDEL L. (1995), *Manuel d'aménagement du territoire pour la Suisse romande*. Genève : Georg, 3 volumes.

BRUGGER A., FURRER G. (1984), *Les régions de montagne en mutation : le développement des régions de montagne en Suisse : autonomie et dépendance du point de vue économique et écologique*. Bern ; Stuttgart : P. Haupt.

CARRIERE J.-P., MATHIS P. (1994), *L'aménagement face au défi de l'environnement*. Tours : Université François Rabelais.

CAZES G., LANQUAR R. (2000), *L'aménagement touristique et le développement durable*, Paris : PUF.

CLIVAZ Christophe (2000), *Ecologisation du tourisme en Suisse et dans le canton du Valais : influence des réseaux d'action publique sur le changement politique*. Lausanne : IDHEAP et HEC.

COMBY J., RENARD V. (1996), *Les politiques foncières*. Paris : PUF.

CF (mars 2002), *Stratégie 2002 pour le développement durable*. Berne : ARE.

COSINSCHI Micheline (1994), *Le Valais, Cartoscopie d'un espace régional*. Lausanne. Ed. Payot.

CTMB (2001), *L'Espace Mont-Blanc. Une coopération transfrontalière exemplaire pour l'éclosion harmonieuse de l'Europe des régions*. Aoste : CTMB, brochure.

DA CUNHA A. (2001/2002), cours « Développement durable », UNIL.

DA CUNHA A., RUEGG J. (dir.) (2003), *Développement durable et aménagement du territoire*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

DEBARBIEUX B. (1992), *Homo turisticus : du tourisme ordinaire en montagne*, Grenoble : Institut de géographie alpine.

DEBARBIEUX B. (1995), *Tourisme et montagne*. Paris : Economica.

DEISS J. (1989), *Le marché foncier dans les zones de construction: analyse théorique. Analyse empirique: le cas du canton de Fribourg*, Liebefeld - Bern: PNR "Utilisation du sol en Suisse"; Fribourg: Institut des sciences économiques et sociales.

DEMERS J. (1987), *Le développement touristique. Notions et principes*. Québec : Ministère du tourisme.

DEPREST F. (1997), *Enquête sur le tourisme de masse. L'écologie face au territoire*. Paris : Belin.

DESCHENAUX C. (2000), *Du concept de développement durable à sa mise en œuvre : réflexions autour de l'Agenda 21 local (Air-Valais) et du plan directeur cantonal*. Lausanne : CEAT.

Développement durable. Pourquoi ? Comment ? (2002). Aix-en-Provence : Edisud.

DEWAILLY J.-M., FLAMENT E. (2000), *Le tourisme*. PARIS : SEDES.

ESCOURROU P. (1993), *Tourisme & environnement*. Paris : SEDES.

ETAT DU VALAIS/ VALAIS TOURISME (2003), *Politique du tourisme du canton du Valais. Une référence pour aujourd'hui et demain*.

FST, OFAT (1985), *Résidences secondaires – Dilemme touristique ?* Berne : FST.

FST (2004), *Le tourisme suisse en chiffres 2004*. Berne : FST.

GERBAUX F. (1994), *La montagne en politique*. Paris : L'Harmattan.

GRANELLE J.-J., VILMIN T. (1995), *L'articulation du foncier et de l'immobilier*. Paris : Association des Etudes Foncières.

GUERIN J.-P. (1988), *Produire et commercialiser l'espace touristique*. Grenoble : Institut de géographie alpine.

HAEBERLI R., et al. (1995), *L'affaire sol : pour une politique raisonnée de l'utilisation du sol : rapport final du PNR 22 « Utilisation du sol en Suisse »*.

KRIPPENDORF J., 1977, *Les dévoreurs de paysages: le tourisme doit-il détruire les sites qui le font vivre?*, Lausanne: Ed. 24 Heures.

KRIPPENDORF J. (1987), *Là-haut sur la montagne..., Pour un développement du tourisme en harmonie avec l'homme et la nature*. Berne : Kümmerly et Frey.

INFRAS/ORL/C.E.A.T. (2001), *Planification directrice cantonale et développement durable*. Berne : ODT.

LE ROBERT (1993), *Dictionnaire de la langue française*. Paris : Le Robert.

- LOZATO-GIOTART J.-P. (1987), *Géographie du tourisme. De l'espace regardé à l'espace consommé*. Paris : Masson.
- MARINI P., REMOND B. (1976), *Spéculation et politiques foncières*. Paris : Berger-Levrault.
- MESSERLI B., IVES J.D., 1999, *Les montagnes dans le monde : une priorité pour un développement durable*, Grenoble : Glénat, 1999.
- MICHAUD J.-L. (1983), *Le tourisme face à l'environnement*. Paris : Presses universitaires de France.
- MULLER P., 1990, *Les politiques publiques*, Paris : PUF, Que sais-je ? n° 2531.
- MULLER P., SUREL Y. (1998), *L'analyse des politiques publiques*. Paris : Montchrestien.
- OFAT (1998), *Vade-mecum. Aménagement du territoire suisse*. Berne : OFAT.
- OFAT (1996), *Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse*. Berne : OFAT.
- OFAT (2000), *23 X Scapa et l'aménagement du territoire*. Berne : OFAT.
- OFEFP – OFAT (1991), *Le paysage sous pression (suite) : transformation du paysage suisse : chiffres et interdépendances, période d'observation : 1978-1989*. Berne : OFEFP – OFAT.
- OFEFP – OFAT (2001), *Le paysage sous pression (suite 2) : transformation du paysage suisse : chiffres et interdépendances, période d'observation : 1984-1995*. Berne : OFEFP – OFAT.
- OFS (1996 A), *Statistique suisse de l'environnement n°4, Les loisirs et le tourisme*. Berne : OFS.
- OFS (1996 B), *Statistique suisse de l'environnement n°5, Le sol*. Berne : OFS.
- OFS (1998 A), *Statistique suisse de la superficie : l'utilisation du sol dans les cantons : Valais ; Résultats par commune 1979/85 et 1992/97*. Berne : OFS.
- OFS (1998 B), *Statistique suisse de l'environnement n°8, Les villes et les agglomérations*. Neuchâtel : OFS.
- OFS (2001), *Le tourisme en Suisse en 2000*. Neuchâtel : OFS.
- OFS (2002 A), *Environnement suisse. Politiques et perspectives*. Neuchâtel : OFS.
- OFS (2002 B), *Environnement suisse. Statistiques et analyses*. Neuchâtel : OFS.
- OFS (2002 C), *Voyages touristiques*. Neuchâtel : OFS.
- PAPADOPOULOS Y. (2003/03), Cours « Politiques publiques », UNIL.
- PEARCE D. (1993), *Géographie du tourisme*. Paris : Nathan.
- PLANVAL (1999), *Appartements de vacances en Valais. Analyse et mesures pour une meilleure exploitation*. Sion : Etat du Valais.
- ROCHAT J.-N. (2003), *Développement durable et ville compacte : portées et limites d'un concept*. Lausanne : UNIL, IGUL, mémoire de licence.
- RUMLEY P.-A. et al. (2000), *Scénarios de structure de l'urbanisation*. Lausanne : IREC.
- RÜTTER H. et al. (2001), *Le tourisme en Valais. Etude sur la valeur ajoutée*. Sion : Etat du Valais.

SCHUBERT B. et al. (1995), *Aménagement du territoire dans la commune : une chance pour la nature*. Bâle : Ligue suisse pour la protection de la nature.

SCHULER M. et al. (1997), *Atlas structurel de la Suisse*. Zürich : NZZ Verlag.

SDET (2001), *Importance du tourisme en Valais*. Non publié.

VUICHARD A. (2003), *L'urbanisation dans le canton de Fribourg*. Lausanne : UNIL. IGUL, mémoire de licence.

Articles

ANDERREGEN S. (1993), « La location-vente du Valais. La découverte de la plus-value de la terre », in ANTONIETTI T., MORAND M.-C. (1993), *Mutations touristiques contemporaines*.

BADILATTI M. (1997), « L'alliance du patrimoine et du tourisme », in *Sauvegarde*, 4/97, p. 1.

BARRUET J. (1989), « Spécificité montagne. Aménagement du territoire et politique de la montagne. Points de repères dans l'itinéraire d'un concept », in *Revue de géographie alpine*, LXXVII, p. 325-337.

BENHAMOU F. (1993), « Facteurs de crise », in *Cahiers Espace*, n°32.

BORNET B. (1995), « La politique de la montagne dans la perspective du développement durable : l'exemple de l'Espace Mont-Blanc et de la Convention des Alpes pour le tourisme alpin », in *Revue de tourisme*, (3) : 4-10.

BOTH J.-F., DA CUNHA A., MAGER C. (2003), « Evaluation du territoire, développement durable et indicateurs », in DA CUNHA A., RUEGG J. (dir.) (2003), *Développement durable et aménagement du territoire*.

BOURGUET M. (1989), « La montagne, espace unique d'un loisir sans mesure ? », in *Revue de géographie alpine*, LXXVII, p. 227-242.

BOZONNET J.P. (1989), « Le lieu de tous les extrêmes : anomie, solidarité, identité territoriale ; la montagne sécrète-t-elle une société spécifique ? », in *Revue de géographie alpine*, LXXVII, p. 147-160.

BREMOND G. (2001), « La résidence de tourisme est l'avenir de l'offre touristique »,

BUCHS J.-P. (2004), « Pourquoi Montana ferme 10 hôtels ? », in *L'Hebdo*, 17.10.2004, p. 64-68.

CHASPOUL C. (dir.) (1993), « Immobilier de loisirs », in *Cahiers espaces*, n° 32.

CHASPOUL C. (dir.) (2000), « Tourisme durable », in *Cahiers espaces*, n° 67.

CHIFFELLE F. (2003), « Pour un développement durable écologique, économique, social et géographique », in DA CUNHA A., RUEGG J. (dir.) (2003), *Développement durable et aménagement du territoire*.

CLIVAZ M. (2003), « L'architecture alpine existe-t-elle ? », in *Sauvegarde*, 1/03, p. 6-7.

COMBY J. (2003), « La formation de la valeur sur les six marchés fonciers », in *Etudes foncières*, n° 101, p. 18-23.

CORNU Y. (1993), « Repenser le mode d'intervention des pouvoirs publics », in *Cahiers Espace*, n°32.

DA CUNHA A. (2003), « Développement durable : éthique du changement, concept intégrateur, principe d'action », in DA CUNHA A., RUEGG J. (dir.) (2003), *Développement durable et aménagement du territoire*.

DEBARBIEUX B. (1989), « Les statuts implicites de la montagne en géographie », in *Revue de géographie alpine*, LXXVI, p. 279-292.

DEBARBIEUX B. (1995), « Imagination et imaginaire géographiques », in BAILLY A. (dir.), *Encyclopédie de la géographie*. Paris : Economica, pp. 875-888.

DESVIGNES C. (2000), « Tourisme durable », in *Cahiers Espaces*, n°67.

DUBUIS-GENOUD A.-F. (2003), « Prise en compte du développement durable dans les plans directeurs cantonaux », in DA CUNHA A., RUEGG J. (dir.) (2003), *Développement durable et aménagement du territoire*.

EVEQUOZ F., ROULET P. (1993), « Tourisme et planification. Les cas de Verbier et Riederalp », in ANTONIETTI T., MORAND M.-C. (1993), *Mutations touristiques contemporaines*.

FRAGNIERE V. (2003), « Chauffons les lits froids », in *Le Nouvelliste*, 19.04.2003, p. 4.

FRAGNIERE V. (2004), « Veysonnaz fait boom », in *Le Nouvelliste*, 13.07.2004, p.5.

FRAGNIERE V. (2004), « Nous ne voulons pas d'un toilettage », in *Le Nouvelliste*, 13.10.2004, p. 31.

FRAGNIERE V. (2004), « Gabriel Luisier attaque Valais Tourisme », in *Le Nouvelliste*, 20.10.2004 p.19-20.

FROON W. (2001), « Le financement du *time-share* », in *Cahiers Espace*, n°69.

GERBAUX F. (1989), « La montagne comme lieu de la complexité », in *Revue de géographie alpine*, LXXVI, p. 307-324.

GUERIN J.-P. (1989), « Signification des Alpes », *Revue de Géographie alpine*, tome LXXVI, N° 1-2-3, Grenoble, pp. 267-278.

GUERIN J.P. et GUMUCHIAN H. (1985), « Mythes, tourisme hivernal et aménagement de l'espace : l'exemple de la station intégrée », in *Revue de géographie alpine*, LXV, p. 169-181.

GUERIN J.P. et GUMUCHIAN H. (1986), « Les aménageurs et l'activité touristique », in *Revue de géographie alpine*, LXXIV, p. 197-201.

GUIBILATO G. (1993), « Des vendeurs de pierre aux industriels de la location touristique », in *Cahiers Espace*, n°32.

GUICHARD, SEGURET (1995), « Limitation des risques par la puissance publique dans le foncier et l'immobilier », in GRANELLE J.-J., VILMIN T. (1995), *L'articulation du foncier et de l'immobilier*. Paris : Association des Etudes Foncières.

GUMUCHIAN H. (1989), « Géographie et montagne ; d'un terrain à une problématique », in *Revue de géographie alpine*, LXXVI, p. 259-266.

KNAFOU R. (1991), « L'invention du lieu touristique : la passation d'un contrat et le surgissement simultané d'un nouveau territoire », in *Revue de géographie alpine*, LXXIX, p. 11-19.

KNAFOU R., DEPREST F., DUHAMEL P. (et al.) (1997), « Une approche géographique du tourisme », in *Espaces du tourisme*, eg. 3 – 1997, pp. 193-204.

LACOUR J., SERVOIN F. (1993), « La mise en location et la réhabilitation des résidences secondaires dans les stations de sports d'hiver », in *Cahiers Espace*, n°32.

LEENHARDT-SALVAN M. (dir.) (2001), « Hébergement locatif », in *Cahiers Espaces*, n°69.

MARTIN J.-Y. (1995), « Compte à rebours du promoteur et raisonnement de l'aménageur », in GRANELLE J.-J., VILMIN T. (1995), *L'articulation du foncier et de l'immobilier*. Paris : Association des Etudes Foncières.

MERIAUDEAU R. (1983), « Aperçu de la consommation par l'urbanisation dans les deux départements savoyards, depuis 1914 », in *Revue de géographie alpine*, LXXI, p. 65-83.

MERIAUDEAU R. (1989), « La spécificité foncière de la montagne française », in *Revue de géographie alpine*, LXXVI, p. 203-210.

NAMUR A. (1993), « La résidence de tourisme face à l'hôtellerie », in *Cahiers Espace*, n°32.

NICOLET L. (2004), « Verbier se rebiffe contre la politique touristique cantonale », in *Le Temps*, 20.10.2004, p.25.

ORIGET DU CLUZEAU C. (2001), « L'hébergement touristique à l'ère des hybrides », in *Cahier Espace*, n°69.

PEARCE D. (1994), *Géographie du tourisme*. Paris : Nathan.

POULAIN F. (2001), « Le camping, alternative à la résidence secondaire », in *Cahiers Espace*, n°69.

PREAU P. (1982), « Tourisme et urbanisation en montagne : le cas de la Savoie », in *Revue de géographie alpine*, LX, p. 137-151.

PUIPPE R. (2003), « Le tourisme a mal à son hôtellerie », in *Le Nouvelliste*, 17.11.2003, p. 9.

REBETEZ A. (2004), « Châtel-Morgins, l'audacieuse contre l'endormie », in *L'Hebdo*, 13.10.2005, p. 56-60.

Revue du Patrimoine suisse, « L'architecture alpine », février 2003.

RUEGG J. (2003), « Développement durable : enjeux pour la pratique de l'aménagement du territoire », in DA CUNHA A., RUEGG J. (dir.) (2003), *Développement durable et aménagement du territoire*.

THIERSTEIN A., DECOUTERE S. (2003), « Développement durable et nouvelle gestion publique : une jonction impossible ? », in DA CUNHA A., RUEGG J. (dir.) (2003), *Développement durable et aménagement du territoire*.

UHLMANN M. (1997), « Une soif de beaux paysages », in *Sauvegarde*, 4/97, p.9.

VEZINET J.-P. (1993), « L'immobilier de loisirs en montagne », in *Cahiers Espace*, n°32.

VERON F. (1989), « Eléments de réflexion sur la spécificité des systèmes spatiaux montagnards et leur gestion », in *Revue de géographie alpine*, LXXVII, p. 211-225.

VICERIAT P. (1993), « Le time-share en France : quand la réalité devance l'image... ! », in *Cahiers Espace*, n°32.

WACHTER D. (2003), « Réflexions et perspective d'action en matière de développement territorial », in DA CUNHA A., RUEGG J. (dir.) (2003), *Développement durable et aménagement du territoire*.

WEISS H. (2002), « Où va le paysage alpin ? », in *Sauvegarde*, 1/02, p. 8-10.

ZUBER G. (2004), « Réchauffer les lits froids », in *Propriété*, 7/8 2004, p. 13.

TEXTES DE LOIS :

- *Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)*, 22 juin 1979 et son Ordonnance (OAT), 28 juin 2000.
- *Loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire*, 23 janvier 1987 (VS).
- *Décision concernant les objectifs d'aménagement du territoire*, 2 octobre 1992 (VS).
- *Règlement concernant les mesures d'encouragement en matière d'aménagement du territoire*, 20 juin 1990 (VS)
- *Loi sur les constructions*, 8 février 1996 (VS) et son ordonnance, 2 octobre 1996.
- *Loi sur la politique économique cantonale*, 11 février 2000 (VS).
- *Loi fédérale sur l'aide aux investissements dans les régions de montagne (LIM)*, 21 mars 1997.
- *Loi sur le tourisme*, 9 février 1996.
- *Loi fédérale sur l'encouragement du secteur de l'hébergement*, 20 juin 2003 et son ordonnance, 26 juin 2003 et *Ordonnance relative à l'encouragement de l'innovation et de la coopération dans le domaine du tourisme*, 15 octobre 2003.
- *Convention sur la protection des Alpes (Convention alpine)*, 1991 et protocole d'application de la Convention alpine de 1991 dans le domaine du tourisme.
- *Action 21 (Sommet de Rio 1992)*. Chapitre 13 : « Gestion des écosystèmes fragiles : mise en valeur durable des montagnes. »

INTERNET

www.pnr48.ch
www.admin.ch
www.are.admin.ch
www.statistik.admin.ch
www.vs.ch
www.vs.ch/amenagementduterroire
www.un.org
www.espace-mont-blanc.com

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Table des abbréviations
 - Annexe 2 : Catégories d'utilisations du sol
 - Annexe 3 : Echantillon des principales communes touristiques valaisannes
 - Annexe 4 : Bases légales de l'aménagement du territoire en Valais
 - Annexe 5 : *Controlling* de l'aménagement du territoire, tourisme intégré
-

Annexe 1 : Table des abréviations

Notions diverses

AT	Aménagement du territoire
DD	Développement durable
EPT	Equivalence plein temps
PIB	Produit intérieur brut
SHI	Surface d'habitat et d'infrastructure

Offices et institutions

ASPAN	Association suisse pour l'aménagement national
ODT/ARE	Office fédéral du développement territorial
FST	Fédération suisse du tourisme
OFAT	Office fédéral de l'aménagement du territoire
OFS	Office fédérale de la statistique
OFEFP	Office fédéral des forêts, de l'environnement et du paysage
OMT	Organisation mondiale du tourisme
SAT	Service de l'aménagement du territoire
SDET	Service du développement économique et touristique
SFP	Service des forêts et du paysage
Ci-Rio	Comité interdépartementale Rio
DDC	Direction du développement et de la coordination
CCC	Commission cantonale des constructions
FDDRM	Fondation pour le développement durable des régions de montagne
CTMB	Conférence transfrontalière Mont-Blanc
CF	Conseil fédéral

Législation

AFU	Arrêté fédéral urgent
OMAT	Ordonnance d'application de l'AFU
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LcAT	Loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
PAZ	Plan d'affectation de zone
PDc	Plan directeur cantonal
OAIEa	Ordonnance concernant l'exécution de l'arrêté fédéral sur l'acquisition par des personnes domiciliées à l'étranger

Statistique de la superficie 1992/97: Agrégations standard selon 15 et 24 modes d'utilisation

Surfaces boisées			Surfaces d'habitat et d'infrastructure		
Forêt (sans forêt buissonnante)	Forêt dense	1	Aires de bâtiments	Surfaces de bâtiments	16
	Forêt clairsemée	2		Terrains attenants aux bâtiments	17
	Forêt buissonnante	3		Bâtiments industriels	18
	Autres surfaces boisées	4		Terrains attenants aux industries	19
Surfaces agricoles utiles			Aires industrielles	Surfaces d'infrastructure spéciale	20
Arboriculture fruitière, viticulture, horticulture	Viticulture	5		Espaces verts et lieux de détente	21
	Arboriculture fruitière	6		Aires routières	22
	Horticulture	7		Aires ferroviaires	23
	Prés et terres arables	8		Aérodromes	24
Prés, terres arables et pâturages locaux	Pâturages locaux	9	Surfaces de transport		
	Mayens et alpages fauchés	10			
	Alpages	11			
	Alpages pâturés	11			
Surfaces improductives			Légende		
Lacs	Lacs	12	Agrégation de BN15		
	Cours d'eau, berges	13	Agrégation de BN24		
	Végétation improductive	14	Nouvelles catégories dans le fichier AS97		
	Surfaces sans végétation	15			

OFS 1996

Annexe 3 : Echantillon des principales communes (ou groupes de communes) touristiques en Valais, utilisées dans l'analyse

OFS (2003), *Le tourisme dans le canton du Valais. Hôtellerie et parahôtellerie. Année touristique 2000/2001*. Neuchâtel : OFS.

Anzère (Ayent)
Bellwald
Bettmeralp (Betten)
Brig am Simplon : Brig-Glis, Ried-Brig, Termen sans Brigerbad
Champéry
Crans-Montana-Aminona : communes de Lens, Icogne, Chermignon, Randogne, Mollens, Montana
Evolène : sans Arolla, Les Haudères, La Sage-Forclaz-Villa-Ferpècle
Fiesch et Fieschertal
Grächen
Grimenz
Leuk : avec Pfyn, Susten
Leukerbad : avec Inden
Lötschental
Martigny
Morgins
Naters-Blatten-Belalp
Nendaz
Obergoms : Obergesteln, Oberwald, Ulrichen
Ovronnaz
Riederalp
Saas Almagell
Saas Fee
Saas Grund : avec Bidermatten, Tamatten
Sierra : avec Salquenen, Mollens, Venthône
Sion
Täsch
Thyon-Les Collons-Vex
Val-d'Illiez
Verbier
Veysonnaz y compris la partie de Salins et de Nendaz
Zermatt
Zinal

Annexe 4 : Bases légales de l'aménagement du territoire en Valais

Bases légales fédérales

- 700** Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)
- 700.1** Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)
- 725.11** Loi fédérale sur les routes (LRN)
- 725.116.2** Loi fédérale concernant l'utilisation de l'impôt sur les huiles minérales à affectation obligatoire (LUMin)
- 725.14** Loi fédérale sur le transit routier dans la région alpine (LTRA)
- 742.31** Loi sur les chemins de fer fédéraux (LCFF)
- 748.0** Loi fédérale sur l'aviation
- 704** Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR)
- 814.01** Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE)
- 814.20** Loi fédérale sur la protection des eaux (Leaux)
- 814.011** Ordonnance sur les études d'impact sur l'environnement (OEIE)
- 814.41** Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)
- 814.318.142.1** Ordonnance sur la protection de l'air (Opair)
- 814.600** Ordonnance sur le traitement des déchets (OTD)
- 814.012** Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM)
- 451** Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN)
- 921.0** Loi fédérale sur les forêts (LFo)
- 921.01** Ordonnance sur les forêts (LFo)
- 923.0** Loi fédérale sur la pêche (LFSP)
- 721.100** Loi fédérale sur l'aménagement des cours d'eau (LACE)
- 721.80** Loi fédérale sur l'utilisation des forces hydrauliques (LFH)

Bases légales cantonales

- 701.1** Loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT)
- 701.102** Décision concernant les objectifs d'aménagement du territoire
- 705.1** Loi sur les constructions
- 725.1** Loi sur les routes
- 740.1** Loi sur les transports publics
- 704.1** Loi d'application de la loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre
- 814.1** Loi d'application de la législation fédérale sur la protection de l'environnement
- 910.1** Loi sur l'agriculture
- 451.1** Loi sur la protection de la nature, du paysage et des sites
- 921.1** Loi forestière
- 923.1** Loi sur la pêche

E. Tableau de bord D2 : Tourisme intégré					
Sous-thèmes	Principes opérationnels	Indicateurs	Cible	Tendances	Appr.
I. Capacité d'hébergement ● = Objectif pas atteint △ = Objectif partiellement atteint ■ = Objectif atteint					
Ia. Offre de lits touristiques	Stabiliser l'offre totale en lits touristiques	Offre totale en lits touristiques	→	→	△
Ib. Importance de l'offre	Diminuer le nombre de lits touristiques par rapport à la population résidente	Rapport entre le nombre de lits touristiques et la population résidente	→	→	■
II. Hôtellerie					
IIa. Offre et demande	Augmenter le taux d'occupation dans le secteur hôtelier	Taux d'occupation des hôtels	↗	→	△
IIb. Rapport avec la parahôtellerie	Améliorer la part des lits hôteliers par rapport à l'offre touristique globale	Rapport entre l'offre en lits hôteliers et lits parahôteliers	↗	→	△
III. Parahôtellerie					
IIIa. Offre et demande	Augmenter le taux d'occupation dans le secteur parahôtelier	Taux d'occupation des différentes catégories	↗	→	●
IIIb. Lits loués	Augmenter la part des lits touristiques loués des chalets et appartements de vacances	Part des lits touristiques loués des chalets et appartements	↗	↘	●
IV. Été - hiver					
IV. Demande	Promotion d'une meilleure répartition annuelle du tourisme	Part des nuitées estivales	↗	→	●
V. Remontées mécaniques					
V. Capacité	Augmenter le taux d'utilisation des remontées mécaniques touristiques	Taux d'utilisation des remontées mécaniques	↗		
Objectif stratégique D2 : Tourisme intégré					△
SAT-VS Controlling de l'aménagement du territoire					